

Soci

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

PAOLO DELIETI
Avvocato
Patrocinante in Cassazione

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

Associati

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

CIRCOLARE N. 05/2024

Parma, 13 gennaio 2024

OGGETTO: Locazioni brevi con cedolare secca al 26%

È confermata la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina le c.d. "locazioni brevi" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a cedolare secca, per le quali è disposto l'aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo.

In particolare, in base alla nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 è previsto che

"ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

Rispetto alla precedente formulazione, in presenza di più immobili locati, la maggior aliquota del 26% trova applicazione con riferimento ai canoni relativi al secondo/terzo e quarto appartamento locato (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).

La norma in commento:

- interviene esclusivamente sulle locazioni brevi; pertanto per le "altre" locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare applicazione l'aliquota del 21% per tutti gli immobili locati;
- dispone l'aumento dell'aliquota al 26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti; pertanto, in caso di locazione breve di un solo appartamento, rimane applicabile l'aliquota del 21%;
- in presenza di più immobili concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI.

Si definiscono locazioni brevi "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici,

mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

La disciplina in oggetto è riservata ai contratti stipulati al di fuori dell’esercizio di impresa. A norma dell’art. 1 co. 5958 della L. 178/2020 si presume la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta.

Lo studio resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento a riguardo.

Sara Magnani