

Affitti brevi: cedolare secca 2024

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarla in merito all'aumento dal 1° gennaio 2024 dell'aliquota della cedolare secca, sulle locazioni brevi, per i soggetti che concedono in locazione più di un appartamento all'anno.

Affitti brevi: cedolare secca 2024

Premessa

L'articolo 1 comma 63 della legge di bilancio 2024 n. 213/2023 ha modificato il regime fiscale delle locazioni brevi contenuto nell'articolo 4 del DL n. 50/2017, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 96/2017, aumentando l'aliquota della cedolare secca sugli affitti dal 21 al 26 per cento per chi concede in locazione per brevi periodi più di un appartamento all'anno.



Secondo quanto previsto dal D.L. n. 50/2017 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 un'unità immobiliare da locare".

Cedolare secca 2024

Quindi, dal 1° gennaio 2024 la cedolare secca applicabile alle locazioni brevi è del 26 per cento, ma solo a partire dal secondo immobile concesso in locazione.

Inoltre, viene previsto che la predetta aliquota è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

La scelta potrà riguardare un solo immobile e naturalmente la scelta ricadrà sul cespite i cui canoni di locazione incassati nell'anno sono di più elevato ammontare.

Occorre poi tenere conto anche di quanto previsto dall'art. 1, comma 595 della L. n. 178/2020 secondo cui si presume la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Nel caso in cui i soggetti che esercitano attività di **intermediazione immobiliare**, ovvero che gestiscono portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, **la ritenuta viene mantenuta al 21%**, prevedendo, però, che, in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta, ovvero nel caso in cui

non sia esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, detta **ritenuta venga operata a titolo d'acconto**.

Affitto breve	Cedolare secca 2023	Cedolare secca 2024
1 casa	21%	21%
2 case	21%	26%
3 case	21%	26%
4 case	21%	26%
5 case	Non è possibile optare per la cedolare secca; occorre aprire P.Iva.	



Esempio

Il sig. Rossi possiede due appartamenti a Milano che è solito concedere in locazione per brevi periodi. Il canone settimanale è:

I° immobile: 650€

II° immobile: 800€

Considerato che il secondo immobile ha un canone più elevato il sig. Rossi sceglierà di applicare la ritenuta del 21% su tale immobile, mentre sull'altro applicherà la ritenuta del 26%.

Affitto breve – 1 settimana	Cedolare secca 2023	Cedolare secca 2024
I° immobile	136,50 €	169,00 €
II° immobile	168,00 €	168,00 €
TOTALE	304,50 €	337,00 €

Lo studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento di vostro interesse.

Cordiali Saluti