

Cedolare secca su affitti brevi: istruzioni del Fisco

Gentile Cliente,

con la circolare 10/E pubblicata il 10 maggio dall'Agenzia delle Entrate, sono state fornite specifiche istruzioni operative agli uffici sulle novità in merito agli affitti brevi, introdotte dalla Legge di Bilancio 2024.

Cedolare secca su affitti brevi: istruzioni del Fisco

Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

Con la **circolare 10/E** – pubblicata il 10 maggio – l’Agenzia delle Entrate fornisce specifiche istruzioni operative agli uffici sulle novità in merito agli affitti brevi, introdotte dalla Legge di Bilancio 2024.

L’aliquota dell’imposta sostitutiva “cedolare secca” – a partire dal **1° gennaio 2024** data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2024 - è stata aumentata dal 21% al 26%. Tuttavia, il locatore può usufruire dell’aliquota ridotta solo relativamente ai redditi dei contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d’imposta, a scelta del contribuente.



Esempio

Il sig. Bianchi possiede tre appartamenti a Forte dei Marmi che è solito concedere in locazione per brevi periodi. Il canone settimanale è:

- I° immobile: 800€
- II° immobile: 1.000€
- III° immobile: 1.200€

Considerato che il terzo immobile ha un canone più elevato il sig. Bianchi sceglierà di applicare la ritenuta del 21% su tale immobile, mentre sugli altri due applicherà la ritenuta del 26%.

Affitto breve – 1 settimana	Calcolo	Cedolare secca 2024
I° immobile	800€ x 26%	208,00€
II° immobile	1.000€ x 26%	260,00€
III° immobile	1.200€ x 21%	252,00€

Intermediari immobiliari, ritenuta a titolo d’acconto

La presenza di attività d’intermediazione immobiliare svolta da soggetti che gestiscono portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione comporta che gli stessi siano tenuti a operare, in qualità di sostituti d’imposta, una ritenuta del 21%,

da effettuare sempre a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

Airbnb e intermediari non residenti

Alla luce della sentenza ¹ sul caso "Airbnb", le nuove disposizioni prevedono che gli intermediari non residenti (UE ed extra - UE) che hanno una stabile organizzazione in Italia effettuino gli adempimenti - previsti dall'art.4 del TUIR - tramite la loro stabile organizzazione. La stessa previsione vale per i soggetti extra UE, con una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione.

I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea, riconosciuti privi di una stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi derivanti dall'art.4 o nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale in Italia.

Locazione o affitto breve: profili applicativi

Si tratta di contratti di locazione d'immobili a uso abitativo, a destinazione residenziale, di durata non superiore a 30 giorni, 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 d'attività d'impresa, direttamente oppure tramite soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, ossia soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. La finalità è di soddisfare esigenze abitative transitorie anche per scopi turistici.

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, previa opzione, si applica l'imposta sostitutiva nella forma della "Cedolare secca sugli affitti".

Procedura telematica di assegnazione del CIN

In merito alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico - ricettive e del Codice Identificativo Nazionale (CIN) il Ministero del Turismo comunica che la procedura² telematica di assegnazione del CIN non è ancora entrata in esercizio.

Nelle more dell'attuazione, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e, pertanto, a continuare ad utilizzare il Codice regionale o provinciale, laddove

¹ Sentenza della Corte di Giustizia UE 21/12/2022, causa C-83/21

² Prevista dall'art. 13 - ter del decreto legge n. 145 del 18 ottobre 2023



previsto nonché, nel caso di nuove strutture o di nuove attività di locazione, a richiedere l'assegnazione dello stesso all'ente territoriale di competenza.

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

Cordiali Saluti