

**Circol@re nr. 5 del 09 febbraio 2024**

# **NOVITÀ CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI BREVI**

**a cura del Dott. DANIELE LAURENTI, commercialista e revisore legale**

La **cedolare secca** alza le pretese sugli **affitti brevi**. Con la manovra 2024 cambiano infatti le regole dell'imposta sostitutiva che con un unico versamento soppianta l'IRPEF e tutto il corredo a latere di addizionali, bollo e registro normalmente dovuti sui contratti di locazione, a meno che appunto non si opti per l'imposta forfetaria. Le nuove disposizioni vigenti **dal 1° gennaio 2024** intervengono in primis sull'aliquota "madre" elevata **dal 21 al 26 per cento** (l'aliquota calmierata al **10%** per gli **affitti concordati** resta invece la stessa), e poi sulla regolamentazione relativa agli intermediari che agiscono come sostituti.

## **CEDOLARE SECCA 2024: QUANDO SI APPLICA**

La cedolare nacque nel 2011 limitatamente alle **locazioni di lunga durata** stipulate fra **oggetti privati** a scopo **residenziale**, quindi non aventi ragioni commerciali o strumentali.

Negli anni, però, la legislazione è cambiata, ampliando le sue possibilità di utilizzo ad **altre tipologie di locazioni** fuori dalla logica meramente abitativa.

**Nel 2018** è stata infatti estesa agli **affitti degli immobili commerciali** classificati nella categoria catastale **C/1 (negozi e botteghe** per intenderci), ma prima ancora, **nel 2017**, era stata già "sdoganata" sulle **locazioni brevi**, che in linea di massima coincidono con le **esigenze turistiche** visto che la legge le inquadra come **affitti "ad uso abitativo di durata non superiori 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 di 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".

## **CEDOLARE SECCA 2024 SALE AL 26% SUGLI AFFITTI BREVI**

Proprio sulle locazioni brevi agiscono le modifiche disposte dall'ultima manovra.

Per quanto riguarda il salto di aliquota **dal 21 al 26 per cento**, si tratta di un rincaro che interverrebbe solo **nel caso in cui lo stesso locatore desse in affitto più di un'abitazione**.

Per l'esattezza, se il contribuente avesse **soltanto un immobile locato con affitto breve**, il prelievo della cedolare **resterebbe quello di sempre, cioè fisso al 21%**. Il balzo al **26%** scatterebbe quindi **dal secondo immobile e fino al quarto**.

Se poi gli immobili fossero **più di quattro**, a quel punto l'attività verrebbe inquadrata in una vera

e propria logica d'impresa, con l'**obbligo** conseguente **per il locatore di aprirsi la partita IVA**.



Quindi, volendo fare un esempio pratico, **ipotizzando che un locatore dia in affitto breve 3 immobili, su uno di essi (a sua scelta) verrebbe applicata la cedolare "light" del 21%, mentre sugli altri 2 quella nuova del 26%.**

## **CEDOLARE SECCA 2024: COME SI PAGA**

---

Capitolo intermediari (leggi **Booking, Airbnb**, ecc). Su questo versante, che chiaramente occupa una fetta considerevole di mercato, la Legge di Bilancio distingue fra **soggetti residenti e non residenti in UE**.

I **primi**, sia quelli operanti nell'attività di intermediazione che i gestori dei portali telematici, **se incassano o intervengono nel pagamento dei canoni, devono comunque applicare una ritenuta del 21%** a prescindere dal numero degli immobili locati (uno o più di uno).

Nel caso infatti dei locatori **con più di un appartamento affittato, la differenza eccedente per arrivare alla maggiore aliquota del 26% verrebbe pagata dal locatore stesso in dichiarazione**.

Per i **soggetti invece residenti fuori dall'UE** viene fatto un ulteriore distinguo **in base alla presenza o meno di una stabile organizzazione** in uno Stato membro.

Nel **primo caso** gli obblighi fiscali verrebbero eseguiti **tramite la stabile organizzazione**, nel **secondo caso** invece sarebbe necessario nominare **un rappresentante fiscale** che effettui gli adempimenti.

**Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito**

**[www.studiocla.it](http://www.studiocla.it)**