RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di STEFANO NATALI

Stretta in vista sulle locazioni brevi, ma non solo

Il disegno di legge di Bilancio 2024 prevede alcuni aggravi fiscali sugli immobili con particolare riguardo alle locazioni brevi e al regime delle plusvalenze in caso di cessione di immobili.

L'art. 18 del disegno di legge di Bilancio per l'anno 2024 mette mano al regime delle **locazioni brevi,** modificando l'art. 4 D.L. 50/2017. In particolare, al comma 2 viene aggiunto il seguente periodo: *"L'aliquota di cui al primo periodo è innalzata al 26% in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta".* In pratica, il regime sostitutivo della cosiddetta ***"cedolare secca",*** al ricorrere della predetta condizione, passa **dal 21% al 26%.**

Si ricorda che il regime delle locazioni brevi aveva trovato nel **D.L. 50/2017** una sua autonoma disciplina. Innanzitutto, per locazioni brevi devono intendersi i contratti di locazione di immobili a uso abitativo stipulati da persone fisiche, di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono la fornitura di biancheria e di pulizia dei locali. A decorrere dal 1.01.2017, la norma aveva ufficializzato l'estensione del regime della cedolare secca a questa tipologia di contratti, ovviamente nella misura del 21%.
Il comma 4 aveva poi individuato una precisa disciplina **per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare,** compresi quelli che gestiscono portali telematici, prevedendo obblighi comunicativi verso l'Agenzia delle Entrate in relazione ai contratti stipulati per il loro tramite, prevedendo altresì, al successivo comma 5, l'obbligo di effettuare una **ritenuta del 21%** in qualità di sostituti d'imposta, nel caso di incasso di corrispettivi per il loro tramite. Tale ritenuta era da considerarsi a titolo di imposta o di acconto a seconda del regime di tassazione adottato dal contribuente percipiente (cedolare o tassazione ordinaria).
Il disegno di legge di Bilancio, con la modifica del citato comma 5, **adegua l'importo della ritenuta innalzandola al26%** al ricorrere della condizione sopra menzionata della **locazione di più di un appartamento.** Inoltre, in tale caso, la ritenuta si considera **effettuata a titolo di acconto,** al pari del caso, già previsto nel vecchio regime, di non esercizio dell'opzione per la cedolare. Un sostanziale aggravio, quindi, sui proprietari di beni immobili destinati a locazioni brevi che dovranno rifare i propri conti prima di determinare i canoni di locazione per il prossimo anno.

Ulteriore aggravio sugli immobili, previsto sempre dal citato art. 18, riguarda una modifica al regime delle **plusvalenze** sulla cessione a titolo oneroso di immobili nel caso in cui siano stati oggetto di **lavori di riqualificazione** per i quali il contribuente ha beneficiato del **superbonus 110%.** Nel caso in cui tali immobili siano ceduti **prima del decorso di 10 anni** dalla fine dei lavori, il maggior valore realizzato costituirà una nuova fattispecie di plusvalenza da tassare ai sensi dell'art. 67 del Tuir (26%).
Saranno esclusi da questa fattispecie gli immobili acquisiti per successione e quelli utilizzati come abitazione principale per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione.
Inoltre, qualora la cessione avvenga **prima del decorso di 5 anni dalla fine dei lavori,** nella determinazione della plusvalenza non si terrà conto dei costi sostenuti per gli interventi agevolati, qualora si tratti sempre di interventi di cui all'art. 119 D.L. 34/2020 e si sia optato per la cessione del credito o per lo sconto in fattura ai sensi dell'art. 121 D.L. 34/2020, con unica possibilità, questa volta di favore, di rivalutare il costo di acquisto o di costruzione in base all'incremento dell'indice Istat.

Riproduzione vietata - giovedì 16 novembre 2023