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

IMPOSTE DIRETTE

di PAOLO MENEGHETTI,VITTORIA MENEGHETTI

Locazioni brevi in cedolare secca al 26% dal secondo appartamento

Al 26% la cedolare secca dal secondo appartamento locato fino al quarto, con possibilità di selezionare il primo appartamento al 21%. Queste le novità della legge di Bilancio 2024 in tema di locazioni brevi.

Dal 2024, il privato che mette in locazione, nella forma della **locazione breve,** più di un appartamento (e fino a un massimo di 4, altrimenti l'attività si intende svolta in forma di impresa, quindi con necessità di dotarsi di partita Iva) e **opta per la cedolare secca** avrà un incremento dell'aliquota dal 21% al 26% dal secondo appartamento. **Sul primo (da selezionare a sua discrezione) potrà fruire ancora dell'aliquota del 21%.** Queste le modifiche a opera della legge di Bilancio 2024 (art. 1, c. 63 L. 30.12.2023 n. 213).

Si ricorda che le locazioni brevi sono state introdotte dall'art. 4 D.L. 50/2017, per consentire a privati di concedere in locazione immobili abitativi (anche singole stanze) per brevi periodi di tempo.
Precisamente, si intendono locazioni brevi i **contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni** (per ogni singolo contratto). Tali contratti possono prevedere anche **prestazioni accessorie,** quali la fornitura di biancheria o la pulizia dei locali o il wi-fi o l'aria condizionata (Circ. Ag. Entrate n. 24/E/2017); restano invece escluse la fornitura della colazione, di pasti in genere, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche, ecc.

Le locazioni brevi devono essere **stipulate da persone fisiche private,** ossia al di fuori dell'esercizio d'impresa, **a locatari persone fisiche privati** e, per fare ciò, è anche possibile avvalersi di **intermediari** che gestiscono canali telematici, quale può essere per esempio *"Airbnb".*
L'intermediario si occupa di collegare domanda e offerta e, se interviene nel pagamento o incassa direttamente i canoni o i corrispettivi, deve operare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al proprietario locatore, sull'importo indicato nel contratto di locazione. Tale aliquota non ha subito modifiche.

Pertanto, dal 2024, **il privato che loca da 2 a 4 appartamenti può: optare per la cedolare secca:** nella misura del 21% per uno degli appartamenti, che egli stesso selezionerà in sede di dichiarazione dei redditi; nella misura del 26% per gli altri appartamenti; **non optare per la cedolare secca** e, quindi, essere assoggettato a tassazione ordinaria Irpef. **Se invece deve locare da 5 appartamenti in su,** il privato deve dotarsi di partita Iva e, pertanto, l'opzione della cedolare secca gli è preclusa.

Riproduzione vietata - martedì 16 gennaio 2024