

STUDIO BONTEMPELLI

Commercialisti

Dr. Mauro Bontempelli
Dr. Marco Garrone

Ai sigg. Clienti

Milano, 20 Maggio 2024

CIRCOLARE N. 11/2024

Oggetto: Locazioni Brevi

La presente per segnalarvi che l'art. 1, comma 63, Legge n. 213/2023, Finanziaria 2024, ha apportato alcune modifiche all'art. 4, DL n. 50/2017, che disciplina le c.d. "locazioni brevi" (durata non superiore a 30 giorni) assoggettate a cedolare secca.

Fermo restando che la disciplina in esame è applicabile alle locazioni di non più di 4 immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, con contratti stipulati da persone fisiche che operano al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, la nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 dispone che per le c.d. "locazioni brevi" assoggettate a cedolare secca, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari al:

- 21% per una sola unità immobiliare locata;
- 26% per le unità immobiliari locate successive alla prima (ossia, per il secondo / terzo / quarto immobile locato).

In presenza di più immobili (da 2 a 4) concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, spetta al contribuente scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. 730 / REDDITI relativo al periodo d'imposta in cui vanno dichiarati i canoni.

Quanto sopra trova applicazione a decorrere dall'1.1.2024 e più precisamente dai

"redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati pro-rata temporis in base all'articolo 26 del TUIR, a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni".

Ciò comporta pertanto che:

- la scelta dell'immobile locato per il quale applicare l'aliquota del 21% potrà essere effettuata, per la prima volta, nel mod. 730 / REDDITI 2025 relativo al 2024;
- la nuova aliquota del 26% trova applicazione per le locazioni del secondo / terzo / quarto immobile poste in essere a decorrere dall'1.1.2024. Non ha rilevanza la data di stipula del contratto o la data di pagamento del canone. In altre parole, come previsto ordinariamente per i redditi fondiari, il reddito va imputato per competenza.

STUDIO BONTEMPELLI

Commercialisti

Dr. Mauro Bontempelli
Dr. Marco Garrone

Qualora la locazione breve sia posta in essere da un soggetto diverso dal proprietario viene conseguito un “reddito diverso”, ordinariamente imputato applicando il principio di cassa. Si ritiene che nel caso di specie, le nuove disposizioni siano applicabili ai canoni incassati dall’1.1.2024.

Il Legislatore, con tale norma, ha modificato anche il comma 5 del citato art. 4 disponendo che la ritenuta operata dagli intermediari / gestori dei portali telematici è sempre:

- fissata nella misura del 21%;
- operata a titolo di acconto.

Tale norma vale anche per i soggetti non residenti che, mediante la gestione di portali telematici, oltre a mettere in contatto i soggetti alla ricerca di un immobile con i locatori, incassano i canoni / corrispettivi ovvero intervengono nel pagamento dei canoni / corrispettivi. In particolare, è confermato che detti soggetti sono tenuti a:

- operare in qualità di sostituti d’imposta la ritenuta del 21% sull’ammontare dei canoni / corrispettivi all’atto del versamento degli stessi al beneficiario;
- versare le ritenute operate;
- rilasciare la certificazione delle ritenute operate.

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Cordiali saluti.

Studio Bontempelli
Commercialisti