



STUDI
COLLA & ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



LOCAZIONI BREVI – CEDOLARE SECCA AL 26%

L'articolo 1, comma 63 della legge di bilancio 2024, ha previsto novità, per le **locazioni brevi**, dette anche affitti brevi.

LOCAZIONE BREVE - si intendono per locazioni brevi i **contratti di locazione di immobili**

- **ad uso abitativo**
- **di durata non superiore a 30 giorni**,
- ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi (biancheria, pulizia, ecc)
- **stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'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.

Sono diventate particolarmente popolari grazie alla diffusione di piattaforme online come Airbnb.

TASSAZIONE - Possibili opzioni:

- **Tassazione ordinaria Irpef e relative addizionali**
- **Cedolare secca 21/26%**

CEDOLARE SECCA

- si applica con l'aliquota ordinaria del **21%** sui redditi derivanti da **un immobile individuato dal contribuente**;
- si applica con l'aliquota del **26%** sui redditi derivanti dalla locazione breve di **altri immobili diversi da quello sopra indicato**;
- **non può applicarsi** se il proprietario destina alla locazione breve **più di 4 immobili** nel periodo di imposta, perché, in tal caso, si ricade nell'ambito dell'**esercizio di impresa**, con conseguente **obbligo di apertura della p.iva** (codice ateco 55.20.21)

La scelta sulla locazione breve cui applicare l'aliquota del 21% è rimessa alla volontà del

contribuente; il legislatore, infatti, non ha indicato un criterio in base al quale scegliere. Pertanto, alla luce del testo letterale della norma, il locatore può scegliere di applicare il 21% al contratto con canone più elevato.

RITENUTA - gli intermediari che intervengano nel pagamento, operano una ritenuta che è pari al 21% a titolo di acconto

OBBLIGO COMUNICAZIONE DATI - Le **piattaforme intermediari** per il tramite delle quali vengono conclusi contratti di locazione breve, ai sensi della Direttiva europea DAC7 (e successivo provvedimento interno n. 86984 dell’Agenzia delle entrate) **devono comunicare all’amministrazione finanziaria tutti i dati in loro possesso**. Le informazioni vanno comunicate entro il 31 gennaio dell'anno successivo.