

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni brevi con tassazione variabile

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Convegno di aggiornamento

Legge di Bilancio e novità 2024

Scopri di più

A partire dal prossimo **1.1.2024**, l'aliquota della cedolare secca passa dal **21% al 26% per le locazioni brevi**, qualora siano destinati alla stessa almeno **due appartamenti** per ciascun **periodo d'imposta**. È quanto prevede il D.D.L di Bilancio 2024, il cui iter di approvazione è **ormai giunto al termine**. Le regole fiscali per le locazioni brevi sono state introdotte nel nostro ordinamento con il D.L. 50/2017, in base al quale si definisce "breve" la locazione di appartamenti **per un periodo non superiore a 30 giorni** (con lo stesso locatario anche se in periodi diversi dello stesso anno solare) e può comprendere anche la **fornitura di biancheria e la pulizia dei locali**, ovvero anche **altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile** come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, ancorché non contemplati dalla norma, risultano **strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile**, "tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone" ([circolare n. 24/E/2017](#)).

In presenza dei requisiti previsti dal predetto D.L. 50/2017, il locatore può assoggettare a tassazione i proventi da locazione breve **con due modalità: ordinaria** o con applicazione della **cedolare secca** (con opzione esercitata direttamente in sede di dichiarazione dei redditi).

Con l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2021 ([articolo 1, comma 595, L. 178/2020](#)), il legislatore ha fissato un parametro al superamento del quale l'attività di locazione breve si **considera svolta nell'esercizio d'impresa**, con conseguente **obbligo di apertura della partita Iva**. In particolare, è previsto che, qualora siano destinati alla locazione breve più di **quattro appartamenti** nel medesimo periodo d'imposta, l'attività non può più considerarsi "privata", **ma in regime d'impresa**. Al fine di verificare il superamento della soglia di **quattro appartamenti**, si devono considerare non solo quelli detenuti in proprietà, ma anche quelli detenuti in **locazione o comodato**, ma effettivamente destinati dal possessore alla locazione breve.

Con l'approvazione della prossima Legge di Bilancio 2024, il legislatore intende **aumentare l'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26%** in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta. Per effetto degli emendamenti approvati in sede parlamentare, in presenza di **almeno due appartamenti destinati a locazione**

breve, l'aliquota del 21% sarà applicata per **uno degli immobili a scelta del contribuente**, mentre sugli altri la cedolare secca è **dovuta nella misura del 26%**.

È bene osservare che, la norma in corso di approvazione interviene solamente sulle locazioni brevi, ragion per cui, per le altre locazioni, l'eventuale **opzione per la cedolare secca** comporta l'applicazione **dell'aliquota del 21%**. Così potrà fruire dell'aliquota del 21%, anche il soggetto che destina alla locazione breve un **solo appartamento nell'arco del periodo d'imposta** (magari destinandone altri a locazione ordinaria). Si evidenzia che la legge di Bilancio 2024 non interviene sulla **misura della ritenuta che devono operare gli intermediari** che intervengono nel pagamento dei canoni, **che rimane del 21%**. Tale ritenuta si considera a **titolo d'acconto**, qualora siano destinati alla locazione breve più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta e **non sia esercitata l'opzione per la cedolare secca**.

In buona sostanza, a partire dal prossimo periodo d'imposta 2024, il regime fiscale delle locazioni brevi può avere **tre differenti regimi fiscali**:

- **tassazione ordinaria o cedolare secca del 21%** se viene destinato un solo appartamento nel corso del periodo d'imposta;
- **tassazione ordinaria o cedolare secca del 26%** se viene destinato più di un **appartamento** nel corso del periodo d'imposta;
- tassazione quale **reddito d'impresa** se vengono destinati **più di quattro appartamenti nel corso del periodo d'imposta**.

In tale ultima ipotesi, il contribuente potrà valutare **l'adozione del regime forfettario**, qualora abbia i requisiti previsti dalla legge.