



IMPOSTE SUL REDDITO

Le modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Legge di Bilancio e novità 2024

Scopri di più

Il D.D.L di bilancio per il 2024 prevede, nell'ipotesi di locazione breve di più di un appartamento, l'aumento dell'aliquota della cedolare secca.

In particolare, al **comma 2, dell'[articolo 4, D.L. 50/2017](#)**, è prevista l'aggiunta del seguente periodo: “*L'aliquota di cui al primo periodo è innalzata al 26 per cento in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta*”.

Tale disposizione prevede, quindi, l'innalzamento, **dal 21% al 26%**, dell'aliquota dell'imposta in forma di cedolare secca per la locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo di 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%**.

Come precisato dal Governo nella relazione illustrativa, resta fermo che il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di **destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta: superato tale limite** nel medesimo periodo d'imposta, l'attività non può più considerarsi “privata”, bensì in regime d'impresa, con conseguente obbligo di **apertura della partita Iva**.

Successivamente, il D.D.L di Bilancio per il 2024, al fine di tener conto delle diverse aliquote di imposta applicabili, prevede la **modifica dell'ultima parte del comma 5, dell'[articolo 4, D.L. 50/2017](#)**, indicando che “*Qualora siano destinati alla locazione breve più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta ovvero nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto*”.

Ne deriva che, al fine di **evitare ulteriori adempimenti in capo ai soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, nell'ipotesi di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo di imposta, ovvero nell'ipotesi in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, la



ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi è operata a titolo di acconto.

La terza modifica, indicata all'interno del D.D.L di Bilancio per il 2024, prevede la **sostituzione parziale del comma 5-bis**, dell'[articolo 4, D.L. 50/2017](#), pur mantenendo ferma la previsione in base alla quale i soggetti che **esercitano attività di intermediazione immobiliare**, ovvero che gestiscono portali telematici, non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, **adempiono agli obblighi derivanti tramite la stabile organizzazione**.

In particolare, la disposizione afferma: "*I soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione; qualora gli stessi soggetti sono riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al secondo periodo sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3. I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea, riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi derivanti dal presente articolo ovvero nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600*".

In sostanza, al fine di rispondere all'esigenza di **adeguare l'ordinamento tributario** alla sentenza della Corte di giustizia dell'Unione europea del 22.12.2022, causa C-83/21, *Airbnb*, la novella relativa al comma 5-bis prevede che:

- i **soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, **residenti al di fuori dell'Ue**, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro, qualora incassino i canoni o i corrispettivi ovvero intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, **adempiono agli obblighi fiscali mediante la stabile organizzazione**;
- i **soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, **privi di un'organizzazione stabile all'interno di uno Stato membro dell'Ue**, **adempiono agli obblighi fiscali** in qualità di responsabili di imposta, **nominando un rappresentante fiscale**. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato, appartenenti allo stesso gruppo, **sono solidalmente responsabili** per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi;



- i **soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, **residenti in uno Stato membro dell'Ue, ma privi di una stabile organizzazione in Italia**, possono **adempiere direttamente agli obblighi fiscali, ovvero nominare**, quale responsabile di imposta, **un rappresentante fiscale**.