

Locazioni brevi e plusvalenza su immobili dal 2024

di Clara Pollet, Simone Dimitri

Convegno di aggiornamento

Legge di Bilancio e novità 2024

Scopri di più

Con la **Legge di bilancio 2024** si attivano alcune modifiche alla disciplina fiscale delle **locazioni brevi** e delle **plusvalenze** in caso di cessione **a titolo oneroso di beni immobili** (articolo 18, AS 926).

Per locazioni brevi si intendono 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 di fornitura di biancheria** e di pulizia dei locali, 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. La disciplina è dettata dall'[articolo 4, D.L. 50/2017](#).

Sui **redditi derivanti dai contratti di locazione breve** è possibile esercitare **l'opzione per il regime della cedolare secca**, di cui all'[articolo 3, D.L. 23/2011](#). Con la legge di bilancio 2024, l'aliquota della cedolare secca è **aumentata al 26%** in caso di destinazione alla locazione breve di **più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta**, con la possibilità di **assoggettare i proventi derivanti dai contratti di locazione di breve durata di un solo immobile alla minore aliquota del 21%**, previa indicazione in **dichiarazione dei redditi**.

Inoltre, si considera **operata a titolo d'acconto la ritenuta del 21%** applicata dagli intermediari immobiliari, o soggetti che gestiscono portali telematici, residenti che **intervengono nell'incasso dei canoni**, 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 della cedolare secca**. Gli intermediari immobiliari o soggetti che gestiscono portali telematici **non residenti**, ma in possesso di una **stabile organizzazione in Italia** adempiono tramite questa agli obblighi previsti.

I soggetti **residenti al di fuori dell'Unione europea**, in possesso di una **stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea**, utilizzano quest'ultima per adempiere alle obbligazioni. Qualora gli stessi soggetti sono riconosciuti **privi di stabile organizzazione in uno**

Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'[articolo 4, D.L. 50/2017](#), in qualità di responsabili d'imposta, **nominano un rappresentante fiscale** individuato tra i soggetti indicati nell'[articolo 23, D.P.R. 600/1973](#). In **assenza di nomina del rappresentante fiscale**, i soggetti residenti nel territorio dello Stato, che **appartengono allo stesso gruppo** dei soggetti obbligati, sono **solidalmente responsabili** con questi ultimi **per l'effettuazione e il versamento della ritenuta** sull'ammontare dei canoni (o dei corrispettivi) relativi ai contratti di locazione breve.

I soggetti **residenti in uno Stato membro dell'Unione europea**, riconosciuti **privi di stabile organizzazione in Italia**, possono **adempiere direttamente agli obblighi** ovvero nominare, quale responsabile d'imposta, un **rappresentante fiscale** individuato tra i soggetti indicati nell'[articolo 23, D.P.R. 600/1973](#).

Una ulteriore novità introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 attiene il regime fiscale applicabile alle **plusvalenze realizzate a seguito della cessione**, a titolo oneroso, di **immobili oggetto di interventi agevolabili** con il superbonus 110%, di cui all'[articolo 119, D.L. 34/2020](#). In particolare, è stato previsto che, per le cessioni poste in essere a **decorrere dall'1.1.2024** deve trovare applicazione il nuovo **articolo 67, comma 1, lettera b-bis) Tuir**, secondo cui sono **redditi diversi** (se non inquadrate diversamente) **le plusvalenze** realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano **eseguito gli interventi agevolati** di cui all'[articolo 119, D.L. 34/2020](#) (Superbonus) che si siano **conclusi da non più di dieci anni** all'atto della cessione, **esclusi gli immobili acquisiti per successione** e quelli che siano stati **adibiti ad abitazione principale** del cedente o dei suoi familiari **per la maggior parte dei dieci anni antecedenti** alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un **periodo inferiore a dieci anni**, per la maggior parte di tale periodo. **Le plusvalenze**, ai sensi dell'[articolo 68, Tuir](#), sono costituite dalla **differenza** tra:

- i **corrispettivi percepiti** nel periodo di imposta ed;
- il **prezzo di acquisto o il costo di costruzione** del bene ceduto, aumentato di **ogni altro costo inerente** al bene medesimo.

Per gli immobili di cui all'[articolo 67, comma 1, lettera b-bis\), Tuir](#), ai fini della **determinazione dei costi inerenti al bene**, nel caso in cui gli interventi agevolati ai sensi dell'[articolo 119, D.L. 34/2020](#), si siano **conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione**, **non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora:**

- **si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 % e;**
- siano **state esercitate le opzioni in alternativa alla detrazione per il contributo**, sotto forma di **sconto sul corrispettivo** dovuto o **cessione del credito**, di cui all'[articolo 121, primo comma, lettere a\) e b\), D.L. 34/2020](#).

Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano **conclusi da più di cinque anni** all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si **tiene conto del 50 % di tali spese**,



qualora:

- si sia fruito dell'incentivo **nella misura del 110 %** e;
- **siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente.**

Per i medesimi immobili di cui all'[articolo 67, comma 1, lettera b-bis\) Tuir](#), acquisiti o costruiti, alla data della cessione, **da oltre cinque anni**, il **prezzo di acquisto o il costo di costruzione**, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è **rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo** per le famiglie di operai e impiegati.

Alle plusvalenze suddette **si può applicare l'imposta sostitutiva** dell'imposta sul reddito del **26 %**.