



NEWS

Euroconference

Edizione di sabato 6 Aprile 2024

IMPOSTE SUL REDDITO

Dubbi applicativi sulla “nuova” cedolare secca per le locazioni brevi
di Cristoforo Florio



IMPOSTE SUL REDDITO

Dubbi applicativi sulla “nuova” cedolare secca per le locazioni brevi

di Cristoforo Florio

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche: le novità 2024

Scopri di più

L'articolo 1, [comma 63](#), L. 213/2023 ("Legge di bilancio 2024"), ha introdotto, a partire dallo scorso 1.1.2024, alcune rilevanti **novità in tema di** imposte dirette, dovute in relazione ai **canoni dei contratti di locazione breve**, individuati dall'[articolo 4, D.L. 50/2017](#).

In base alla nuova disposizione di legge, i redditi derivanti dai contratti di locazione breve, per i quali si sia optato per la "cedolare secca", sono assoggettati a tale imposta sostitutiva – come regola generale – con **l'aliquota del 26%**, in luogo di quella del 21% vigente **fino al 31.12.2023**.

Tuttavia, in deroga a detta previsione generale, **l'aliquota del 26% è ridotta al 21%** per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad **una sola unità immobiliare**, che deve essere individuata dal contribuente **in sede di dichiarazione dei redditi**.

In sostanza, quindi, laddove si conceda in locazione breve **un'unica unità immobiliare** e si intenda optare per la "cedolare secca" sui redditi derivanti da tale locazione, l'aliquota applicabile **sarà ancora quella del 21%**. Laddove, invece, si conceda in locazione breve **più di un'unità immobiliare** (e sempre che vi sia l'opzione per l'applicazione della cedolare secca), occorrerà scegliere in dichiarazione dei redditi **una sola unità immobiliare** da cui derivano i redditi da locazione breve e applicare su quest'ultima la **cedolare secca nella misura del 21%**; diversamente, sui redditi da locazione breve conseguiti in relazione alle **altre unità immobiliari aggiuntive**, ulteriori rispetto alla prima individuata dal contribuente in dichiarazione dei redditi, **la cedolare secca dovrà essere applicata nella misura del 26%**.

Dalla lettura della norma emerge innanzitutto che la novità legislativa riguarda **esclusivamente la tassazione dei canoni da locazione breve** e non anche i canoni derivanti da altre tipologie di contratti di locazione (es. contratti di locazione abitativa c.d. "4+4" o "3+2").

Al riguardo, è opportuno ricordare che le locazioni brevi sono definite e disciplinate dall'articolo 4, D.L. 50/2017, in base al quale esse sono rappresentate dalle locazioni di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, ivi incluse quelli che prevedono



la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, **stipulate da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.**

Alla luce di quanto precede, dunque, se un contribuente è proprietario di **due unità immobiliari** abitative e ne concede una in locazione breve e un'altra in locazione con un contratto “4+4” e per entrambe le locazioni opti per la cedolare secca, potrà **usufruire dell'aliquota del 21% sui canoni di tutte e due i contratti.**

Analogamente, se un contribuente concede in locazione **tre unità immobiliari ad uso abitativo** con contratti “4+4” e/o “3+2”, optando per tutti i contratti per la cedolare secca, potrà usufruire dell'**aliquota del 21% per tutte e tre le locazioni.**

Inoltre, va evidenziato che la nuova norma non ha modificato nulla, qualora **non vi sia opzione per la cedolare secca.** In pratica, laddove il contribuente conceda in locazione breve più di un'unità immobiliare, **non vi sarà alcuna “maggiorazione Irpef”** sui canoni relativi alla seconda o alla terza unità immobiliare, in quanto l'incremento di aliquota al 26% è previsto **esclusivamente in caso di opzione per la cedolare secca.**

Occorrerà, invece, chiarire cosa accade, ad esempio, nel caso di **due unità immobiliari concesse in locazione breve**, in cui il contribuente abbia optato per la cedolare secca **soltanto per una di esse, mantenendo il regime ordinario Irpef** sul canone di locazione **dell'altro immobile abitativo.** Nello specifico, sarà necessario comprendere se, nella casistica descritta, la cedolare secca sui canoni da locazione breve debba essere **applicata nella misura del 21% o del 26%,** dal momento che le unità concesse in locazione breve sono più di una, ma soltanto in relazione ad una di esse **si sta fruendo della cedolare secca.**

Infine, ulteriore elemento di dubbio è rappresentato dalla **decorrenza della nuova normativa** che, in linea generale, è stabilita dalla norma nella **data dell'1.1.2024.** In particolare, sarebbe opportuno un chiarimento ufficiale per comprendere se le nuove disposizioni saranno applicabili solo con riferimento ai **contratti di locazione breve conclusi a partire dall'1.1.2024** o anche con riguardo ai contratti di locazione conclusi antecedentemente a tale data, ma i cui canoni siano **percepiti successivamente a tale ultima data.**

Tale differenza potrebbe assumere rilievo in considerazione della **differenza tra:**

- **i redditi da locazione breve conseguiti dal proprietario dell'immobile**, che costituiscono “redditi fondiari” e, pertanto, vengono **tassati “per competenza”**, e;
- **i redditi da locazione breve percepiti dal sublocatore o dal comodatario** che, invece, appartengono alla categoria dei “redditi diversi” e, conseguentemente, vengono **tassati “per cassa”.**

In quest'ultima fattispecie, potrebbe esservi il caso di un **contratto di locazione breve stipulato dal sublocatore o dal comodatario a dicembre 2023**, ma i cui canoni siano incassati, in tutto o in parte, **successivamente all'1.1.2024**, con conseguente necessità di verificare se tali canoni



dovranno scontare, al ricorrere delle condizioni di legge, la **cedolare secca nella misura del 21% o del 26%**.