

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 abitato.** 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%**.