



IMPOSTE SUL REDDITO

Canoni di locazione breve “maturati” dall’1.1.2024 con cedolare al 26%

di Sandro Cerato - Direttore Scientifico del Centro Studi Tributari

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

A partire dai canoni maturati dall’1.1.2024, la **locazione breve di più di un immobile abitativo con opzione per la cedolare secca sconta l’imposta sostitutiva del 26%**. È quanto confermato dalla recente [circolare n. 10/E/2024](#), che ha commentato le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 in materia di locazioni brevi, di cui all’[articolo 4, D.L. 50/2017](#). Si ricorda che tale disposizione qualifica come **locazioni brevi** i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**, includendo la **prestazione di alcuni servizi accessori** (cambio biancheria, pulizie e wi-fi), **stipulati da persone fisiche** al di fuori dell’esercizio di un’attività d’impresa, **direttamente o avvalendosi di intermediari**.

In presenza dei citati requisiti, il canone di locazione, in luogo della tassazione ordinaria Irpef prevista per i redditi fondiari, **può essere assoggettato a cedolare secca** in presenza di opzione da parte del titolare, **da esercitarsi direttamente nella dichiarazione dei redditi**. Allo stesso modo, **anche il sub-locatore e il comodatario, possono assoggettare** ad imposta sostitutiva con il **regime della cedolare secca** i redditi diversi, altrimenti imponibili e soggetti a tassazione ordinaria. Tale ultima precisazione, contenuta nella [circolare n. 24/E/2017](#), assume particolare rilievo, in quanto deroga alla regola generale secondo cui il **regime della cedolare secca sostituisce la tassazione ordinaria prevista esclusivamente per i redditi fondiari** nell’ambito delle locazioni ordinarie. Successivamente, con la L. 178/2020 si riconosce il **regime fiscale della locazione breve** solamente in caso di destinazione alla locazione breve di **non più di quattro appartamenti** per ciascun periodo d’imposta. Qualora si superi il predetto limite, **l’attività di locazione si presume svolta in forma d’impresa**, ai sensi dell’[articolo 2082, cod. civ.](#), con conseguente **esclusione del regime fiscale delle locazioni brevi**.

Con la Legge di Bilancio 2024 si prevede il mantenimento dell’aliquota dell’imposta sostitutiva della cedolare secca nella misura del 21% relativamente ai **redditi riferiti ai contratti di locazione breve** stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d’imposta; a partire dalla **seconda unità** immobiliare l’aliquota d’imposta sostitutiva **è ora prevista nella misura del 26%**. La [circolare n. 10/E/2024](#) conferma che l’individuazione dell’unità immobiliare, a scelta del contribuente, da assoggettare a tassazione sostitutiva nella



misura del 21%, deve avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta interessato dalle locazioni brevi.

Il chiarimento più atteso ha riguardato la **decorrenza delle nuove previsioni**, stabilito dalla data di entrata in vigore della Legge di Bilancio 2024, ossia **dall'1.1.2024**. Secondo l'Agenzia delle entrate, l'imposta sostitutiva del 26% riguarda i **redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati pro-rata temporis** a partire dall'1.1.2024, **indipendentemente dalla data di stipula del contratto** e dal **momento di percezione dei canoni**. Si osserva che il chiarimento è in linea con le regole previste per la tassazione dei redditi fondiari di cui all'[articolo 26, Tuir](#), secondo cui è necessario aver riguardo al **momento di maturazione del reddito e non all'effettiva percezione dello stesso**. Tuttavia, nulla è detto **per i redditi diversi da locazione breve** (sub-locatore e comodatario), per i quali le nuove regole **dovrebbero applicarsi per i canoni percepiti a partire dall'1.1.2024**, anche se il contratto **riguarda mensilità antecedenti**. Allo stesso modo, per questi soggetti **dovrebbe continuarsi ad applicare la cedolare secca del 21% per tutti i canoni percepiti fino al 31.12.2023**, anche se relativi a mensilità dell'anno **2024**. Per completezza, si segnala che la [circolare n. 10/E/2024](#) conferma che **l'aliquota della ritenuta rimane al 21%** in presenza di intermediari che intervengono nell'incasso dei canoni, ed è **in ogni caso prevista a titolo d'acconto**.