Affitti brevi, cosa cambia nella cedolare secca: la circolare dell’Agenzia delle Entrate

Maggio 11, 2024



L’Agenzia delle Entrate ha chiarito, per quanto riguarda gli affitti brevi, cosa cambia nella cedolare secca: l’aliquota della cedolare secca sarà del 21% per la prima abitazione locata e del 26% per le successive.

L’ultima legge di bilancio ha introdotto importanti cambiamenti per gli affitti brevi, effettivi dal 2024, in particolare riguardanti la cedolare secca e il ruolo degli intermediari immobiliari, inclusi i gestori di portali telematici. L’Agenzia delle Entrate, con la circolare numero 10/E del 10 maggio, ha delineato queste modifiche che influenzano sia i locatori che gli intermediari nel settore delle locazioni brevi.

Una delle novità più significative è l’aggiornamento dell’aliquota della cedolare secca per gli affitti brevi, che vedrà un incremento al 26% a partire dal secondo immobile locato, mantenendo però l’aliquota del 21% per la prima o unica abitazione affittata.

circolare-locazioni-brevi-.-10-del-10-maggio-2024Download

Cambiamenti nella cedolare secca

A partire dal primo gennaio 2024, la cedolare secca ha subito una variazione significativa. L'aliquota del 26% si applica, stando alla nota dell'Ade, a partire dal secondo immobile dato in locazione, mentre per la prima o unica abitazione affittata rimarrà l'aliquota del 21%. Questo aggiustamento fiscale mira a disincentivare la detenzione di multipli immobili ad uso locativo, incentivando al contempo la messa a reddito della prima proprietà con un onere fiscale minore.

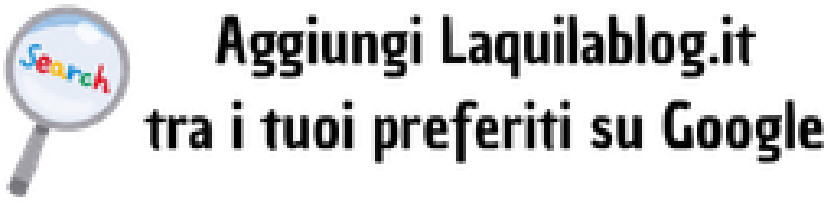
Ora, i proprietari dovranno specificare nella loro dichiarazione dei redditi quale immobile intendono tassare al tasso ridotto del 21%. Nella circolare si legge che la norma "…riconosce al locatore la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21% relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente".

Le condizioni fiscali menzionate riguardano solamente i proprietari di fino a quattro immobili locati. Per chi detiene cinque o più immobili locati, la situazione cambia notevolmente: è obbligatoria l'iscrizione alla partita Iva, e i redditi generati dalle locazioni vengono classificati e tassati come reddito di impresa.

Questa regolamentazione mira a distinguere tra la gestione patrimoniale di piccola scala e le attività imprenditoriali di locazione su più ampia scala.

Implicazioni per gli intermediari immobiliari (come Airbnb)

La legge di bilancio del 2024 stabilisce anche nuove responsabilità per gli intermediari immobiliari, inclusi i gestori di portali telematici. Questi ultimi, quando intervengono nei pagamenti dei canoni di locazione, dovranno trattenere una ritenuta del 21% a titolo di acconto sulle transazioni, operando come sostituti d'imposta. Questa disposizione si applica indipendentemente dal regime fiscale scelto dal beneficiario, garantendo che una parte dell'imposta dovuta sia corrisposta anticipatamente allo stato.



Implicazioni per i non residenti
La legge di Bilancio 2024 ha inoltre adeguato la normativa italiana in risposta alla sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 22 dicembre 2022, riguardante il caso Airbnb e gli adempimenti fiscali degli intermediari non residenti.

Secondo queste nuove disposizioni, gli intermediari non residenti che hanno una stabile organizzazione in Italia devono effettuare tutti gli adempimenti fiscali.

Se un soggetto residente in uno Stato membro dell'Unione europea non ha una stabile organizzazione in Italia, può adempiere direttamente agli obblighi fiscali o nominare un rappresentante fiscale italiano come responsabile d'imposta.

Per i soggetti non residenti nell'Ue ma che possiedono una stabile organizzazione in un paese dell'Ue, gli adempimenti si effettuano tramite questa stabile organizzazione.

Infine, se un soggetto non residente nell'Ue non riconosce la presenza di una stabile organizzazione nell'Unione, deve nominare un rappresentante fiscale in Italia, secondo l'articolo 23 del Dpr n. 600/1973, per gestire gli obblighi fiscali. In assenza di tale rappresentante, i soggetti residenti in Italia dello stesso gruppo dell'intermediario sono responsabili in solido per gli adempimenti fiscali.