

CONTENUTO PER GLI ABBONATI PREMIUM

**Affitti brevi. ecco quando si applica la cedolare secca al 21%: gli errori da evitare**

ABBONATI



MENU CERCA

**LA STAMPA** IL QUOTIDIANO

ABBONATI

MIKE1962

SANDRA RICCIO

23 Novembre 2023 alle 16:16 2 minuti di lettura



(ansa)

**D**opo che con la bozza della legge di bilancio 2024 l'aliquota cedolare secca sugli affitti brevi è aumentata dal 21% al 26% limitatamente al caso "di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta" la quantificazione della tassazione sugli affitti brevi viene collegata al numero degli immobili abitativi locati con tale tipologia di contratto.

Risulta opportuno, di conseguenza, per un migliore efficientamento fiscale, fare il punto della situazione di tutti i regimi di tassazione piatta applicabili alla locazione di immobili abitativi da parte delle persone fisiche "non professionali" così da identificare il migliore mix contrattuale per ogni singola situazione. È necessario altresì tenere sempre in considerazione che la cedolare secca è un regime opzionale contrapposto alla tassazione ordinaria.

«I conteggi di convenienza fra cedolare secca e tassazione ordinaria devono considerare l'ipotesi, per il 2024, di un accorpamento dei primi due scaglioni di reddito con aliquota del 23% e la revisione già in atto dal 2022 dello scaglione successivo che prevede un'imposizione del 35% fino a 50.000 euro, oltre il quale l'aliquota sarà pari al 43% - spiega Daniela Delfrate, AndPartners Tax And Law Firm -. A tali percentuali occorre poi

sommare le aliquote delle addizionali regionali e comunali anch'esse, solitamente, differenziate per scaglioni di reddito e considerare le deduzioni e detrazioni se spettanti».

PARTECIPA ALLA CONVERSAZIONE

**Cosa ne pensi?**  
**Esprimi ora la tua opinione**

LEGGI I COMMENTI

## **Quando si applica la cedolare secca**

L'esperta spiega che la cedolare secca del 21% è in primo luogo sempre applicabile, senza alcun limite di numero di immobili locati, ai contratti "liberi", di durata minima quadriennale (i così detti "4+4"). Godono altresì di tale regime il rent to buy, limitatamente alla quota di canone corrisposta per il godimento dell'immobile. Ove l'immobile locato sia nella titolarità di più soggetti, dei quali alcuni siano persone fisiche ed altri siano società, l'opzione per il regime della cedolare secca potrà essere esercitata disgiuntamente. A parere dell'Agenzia, ma non della giurisprudenza di merito, la cedolare secca non è applicabile ove il conduttore agisca nell'esercizio di arti o professioni. L'intervento di un intermediario immobiliare tra locatore e conduttore non osta all'esercizio dell'opzione. La cedolare secca è applicabile altresì ai contratti "concordati" intendendosi per tali sia i c.d. 3+2 che i contratti di natura transitoria per la soddisfazione delle esigenze abitative di studenti universitari.

L'aliquota ridotta al 10% è applicabile per i contratti di locazione che oltre ad essere riferiti a unità immobiliari ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i Comuni confinanti con gli stessi e gli altri Comuni capoluogo di provincia); sono stipulati a canone concordato conformemente agli accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

## **Gli affitti brevi**

L'esperta spiega che la tassazione piatta è poi anche applicabile agli affitti brevi di cui alle modifiche della bozza della legge di bilancio. «In base alla bozza l'aumento al 26% della tassa piatta si applica alle locazioni abitative di durata non superiore a 30 giorni, quando il locatore destini alla locazione breve da due appartamenti in su (fino a quattro). Resterebbe applicabile la cedolare al 21% per chi destini alla locazione breve un solo appartamento» spiega Daniela Delfrate che poi conclude: «Viene quindi statuita una limitazione dell'agevolazione ad un numero specifico di immobili locati alla quale prestare estrema attenzione per non incorrere in errori».