Studio BBM Associati

AFFITTI BREVI: BANCA DATI E IMPOSTA AGEVOLATA

N. 99 | 23 Maggio 2024 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 99 DEL 23 MAGGIO 2024

Tra giugno e luglio partirà una fase sperimentale e dal 1° settembre prossimo sarà operativo il portale del Ministero del Turismo per ottenere l'assegnazione del CIN (Codice Identificativo Nazionale) per tutti gli alloggi messi a disposizione per gli affitti brevi.

Ricordiamo che per affitto breve si intende una locazione "di durata non superiore a 30 giorni", includendo anche gli affitti che "prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici".

More di attuazione della procedura telematica di assegnazione del CIN

In merito alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice Identificativo Nazionale, il Ministero del Turismo comunica che la procedura telematica di assegnazione del CIN da parte del Ministero del Turismo non è ancora entrata in esercizio.

Nelle more dell'attuazione, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e, pertanto, a continuare ad utilizzare il Codice regionale o provinciale, laddove previsto nonché, nel caso di nuove strutture o di nuove attività di locazione, a richiedere l'assegnazione dello stesso all'ente territoriale di competenza.

Affitto breve: reiterato cedolare al 21%

L’affitto breve reiterato nel corso dell’anno dello stesso immobile abitativo con opzione sul regime di cedolare secca non compromette la possibilità per il locatore di usufruire dell’aliquota “calmierata” al 21%. A confermarlo è una FAQ pubblicata su Fiscooggi.it – rivista online dell’Agenzia Entrate – con cui l’amministrazione fa chiarezza sul regime di tassazione forfetaria riguardante gli affitti abitativi in sostituzione dell’Irpef, che dal 1° gennaio 2024 ha visto comunque incrementare l’aliquota sulle locazioni brevi dal 21 al 26 per cento nel caso in cui gli immobili affittati con locazioni brevi fossero più d’uno.

Il quesito posto dal contribuente verteva su quanto segue: “Se affitto più volte nel corso del 2024 la stessa unità immobiliare mediante contratti di locazione breve e scelgo il regime della cedolare secca, mi confermate che l’aliquota di tassazione è del 21% e non del 26%”?

La risposta dell’Agenzia delle Entrate é affermativa: “*Per la tassazione Irpef dei redditi fondiari derivanti dai contratti di locazione breve, come è ormai noto, il proprietario (o il titolare di diritto reale di godimento) di unità immobiliari abitative locate a uso abitativo può scegliere il regime fiscale della cedolare secca (in alternativa al regime ordinario). Dal 1° gennaio 2024* – prosegue l’Agenzia – *chi sceglie questo regime deve calcolare l’imposta sostitutiva da versare applicando la nuova aliquota di tassazione del 26%. La stessa norma prevede, tuttavia, la riduzione al 21% per i redditi che derivano dalle locazioni brevi relativi a un’unica unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi*”.

Da qui allora la conferma che nel caso in cui, durante l’arco dei 12 mesi, lo stesso locatore sulla stessa abitazione, vada a stipulare più affitti brevi in successione l’uno all’altro, opzionando per tutti il regime di cedolare, l’aliquota applicata su ogni contratto sarà comunque del 21%. La cosa infatti non potrebbe andare diversamente “*dal momento che il contribuente concede in locazione breve, anche se più volte, una sola abitazione*”. Viceversa, conclude l’AdE, “*se per ipotesi gli immobili locati fossero due, sul reddito derivante dalla locazione breve di uno dei due (a scelta del locatore) si applicherebbe l’aliquota del 21%, mentre sull’altro quella del 26%*”.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/affitti-brevi-banca-dati-e-imposta-agevolata/