Studio BBM Associati

AFFITTI BREVI: CEDOLARE SECCA DEL 26% SI APPLICA A PARTIRE DAL SECONDO IMMOBILE

N. 31 | 13 Febbraio 2024 | Fiscalità e pianificazione

DMZ AGGIORNA N. 31 DEL 13 FEBBRAIO 2024

Le novità in materia di affitti brevi, contenute nella legge di Bilancio, risultano ora più chiare: è finalmente certo che l'incremento della cedolare secca dal 21 al 26 per cento si applicherà esclusivamente con riferimento al secondo immobile concesso in affitto. Per il primo il contribuente continuerà a subire la tassazione nella misura del 21 per cento.

Le novità riguardano esclusivamente i contratti aventi ad oggetto la locazione di immobili ad uso abitativo, per un periodo inferiore a 30 giorni.

Ai fini fiscali i canoni di locazione possono concorrere, a scelta del contribuente, alla formazione del reddito complessivo. Sul reddito complessivo sarà calcolata l'IRPEF lorda e le relative addizionali. In alternativa, i locatori potranno optare per l'applicazione della cedolare secca.

Solo in questo secondo caso scatterà, eventualmente, l'incremento della misura della tassazione dal 21 al 26 per cento.

La Legge di Bilancio del 2024, infatti, prevede l'innalzamento dell'aliquota applicabile nel caso di opzione per la cedolare secca dal 21 al 26 per cento. Ciò nel caso in cui siano destinati alle locazioni brevi nel periodo d'imposta più di un appartamento.

Inizialmente erano sorti dubbi se la maggiore tassazione del 26 per cento si applicasse esclusivamente dal secondo immobile oppure sin dal primo immobile per il solo fatto di aver destinato a locazione due o più immobili abitativi.

E' stato chiarito che, se il contribuente è proprietario di un solo immobile destinato alla locazione, si applicherà in ogni caso la cedolare secca nella misura del 21 per cento.

Invece, se sono concessi in locazione più di un immobile, continuerà ad applicarsi l'aliquota del 21 per cento per uno solo di essi; invece, gli altri saranno sottoposti al maggior prelievo tributario trovando applicazione la maggiore aliquota del 26 per cento.

La novità consiste nel fatto che il contribuente potrà scegliere liberamente quale sarà l'immobile i cui canoni di locazione saranno sottoposti al prelievo tributario nella minore misura del 21 per cento. La scelta potrà essere effettuata direttamente in sede di predisposizione del modello dei redditi. È evidente che la scelta sarà orientata dalla maggiore convenienza. Tendenzialmente il locatore sceglierà di applicare l'aliquota del 21 per cento sull'immobile relativamente al quale avrà percepito il maggiore ammontare dei canoni di locazione.

Se i contratti di locazione brevi sono conclusi per il tramite di portali telematici e questi intervengono all'atto del pagamento (riversando i relativi canoni di locazione), dovrà essere operata una ritenuta a titolo di acconto pari proprio al 21 per cento. Tale ritenuta si considera sempre a titolo di acconto e non di imposta: si tratta questa di una seconda novità.

Inoltre, si prevedono specifici adempimenti qualora il versamento dei corrispettivi incassati (a titolo di canoni di locazione) venga effettuato da soggetti non residenti privi di una stabile organizzazione in Italia o in uno Stato membro dell'Unione europea. In tale ipotesi gli adempimenti, cioè l'applicazione della ritenuta ed il versamento della stessa nelle casse dell'Erario, dovranno essere effettuati da un rappresentante fiscale all'uopo nominato.

Lo Studio resta a completa disposizione

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/affitti-brevi-cedolare-secca-del-26-si-applica-a-partire-dal-secondo-immobile/