

STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO E DEL LAVORO

Dott. Stendardo Valerio
Dottore Commercialista & Revisore Legale
Via C. Colombo, 8 73040 Specchia - Le
C.F. STN VLR 85T01 D851 C
P. Iva: 04663830752



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Lecce

E-mail: info@studiostendardo.com
Pec: valerienstendardo@pec.it
Sito: www.studiostendardo.com

Nota informativa n. 02 del 09/01/2024

Oggetto: Affitti breve, quando la cedolare secca sale al 26%

Gentile Cliente,

come ti sarà noto dal 2024 la legge di Bilancio 2024 interviene sul regime delle locazioni brevi prevedendo l'aumento della imposta sostitutiva al 26% ma lasciando ancora la possibilità di applicare l'aliquota del 21% per una delle unità locate.

Potranno ancora applicare l'aliquota del 21% coloro che concedono in locazione breve solo una unità e coloro che ne concedono in locazione più di uno ma con riferimento ad un immobile a scelta del contribuente. La scelta dovrà essere effettuata in dichiarazione.

Si possono, quindi, verificare tre diverse ipotesi:

1. Il contribuente concede in locazione breve una sola unità immobiliare e che, se sceglierà il regime della cedolare secca, applicherà al reddito che ne deriva l'aliquota del 21%;
2. Il contribuente concede in locazione breve più di una unità immobiliare ma meno di 5 (quindi 2, 3 o 4), il quale, se il contribuente sceglierà la cedolare secca, su una delle unità (a sua scelta) applicherà l'imposta sostitutiva del 21% mentre sulle altre applicherà quella del 26%;
3. Il contribuente concede in locazione più di quattro unità immobiliari per il quale l'attività si intenda svolta nell'esercizio di impresa e si rende, quindi, necessaria l'apertura della partita Iva e l'iscrizione nella gestione previdenziale.

Riepilogo "cedolare secca" – affitti brevi

Si definiscono "brevi" i contratti di locazioni riguardanti immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, comprensivi anche di fornitura di biancheria, di pulizia dei locali e di connessione wi-fi. Si tratta di contratti che non hanno obbligo di registrazione e per i

STUDIO COMMERCIALE TRIBUTARIO E DEL LAVORO

Dott. Stendardo Valerio

Dottore Commercialista & Revisore Legale

Via C. Colombo, 8 73040 Specchia - Le

C.F. STN VLR 85T01 D851 C

P. Iva: 04663830752



Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Lecce

E-mail: info@studiostendardo.com

Pec: valerienstendardo@pec.it

Sito: www.studiostendardo.com

quali il legislatore prevede uno specifico regime fiscale disciplinato all'articolo 4 del DL 50/2017.

Va anzitutto precisato che il regime che di seguito si analizza riguarda le sole persone fisiche che concedono in locazione gli immobili abitativi al di fuori dell'attività di impresa; qualora la locazione sia posta in essere da un soggetto diverso dal privato o abbia ad oggetto un immobile diverso, si applicano le regole ordinarie contenute nel Tuir.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni esigenza e/o chiarimento.