

# Studio Mataloni Migliori

Viale G. Mazzini, 18 – Firenze 50132

Dott. Marco Mataloni  
Dott. Tommaso Migliori  
Dott. Francesco Mataloni  
Dott. Pasqualina Onesto  
Dott. Piera Virelli  
Dott. Chiara Stiacchi

Dott. Alessio Porciani  
Dott. Manuele Vannucci  
Dott. Salvatore Gagliano Candela  
Rag. Alessandra Villani  
Sig. Barbara Passerin

## Oggetto: Locazioni brevi dal 1 gennaio 2024, cambia l'aliquota della cedolare secca

La Legge di Bilancio 2024 ha modificato l'art. 4 del DL 50/2017, che disciplina i contratti di locazione breve, elevando l'aliquota della cedolare secca applicabile al 26%, con la possibilità di conservare l'aliquota ordinaria<sup>1</sup> (21%) per un solo immobile destinato alla locazione breve.

### Ambito oggettivo - Locazioni brevi

Si definiscono locazioni brevi i *“contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli 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, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”*.

Sono assimilati alle locazioni brevi:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (c.d. “locazione del comodatario”), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.).

### Natura imprenditoriale - Esclusione

La disciplina delle locazioni brevi è riservata ai contratti stipulati al di fuori dell'esercizio di impresa. Per espressa previsione normativa:

- la fornitura dei servizi di cambio biancheria e/o di pulizia dei locali non è idonea, di per sé, a determinare la natura imprenditoriale delle locazioni brevi;
- si presume la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 “appartamenti” per ciascun periodo d'imposta<sup>3</sup>.

La natura imprenditoriale del locatore, inoltre, esclude in radice la riconducibilità del contratto di locazione alla “locazione breve”, nonché l'applicabilità della cedolare secca.

### Cedolare secca - Aliquota al 26%

---

<sup>1</sup> Art. 3 del DLgs. 23/2011

<sup>2</sup> Art. 4 del DL 50/2017

<sup>3</sup> Art. 1 comma 595 della Legge 178/2020

# Studio Mataloni Migliori

La Legge di Bilancio 2024 prevede che dall'1.1.2024 la cedolare secca trovi applicazione con l'aliquota del 26% in caso di opzione sulle locazioni brevi.

Viene, però, precisato che l'aliquota resta pari al 21% *“per i redditi derivanti dai contratti di locazione brevi relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi”*.

Pertanto, dall'1.1.2024, la cedolare secca sulle locazioni brevi:

- si applica con l'aliquota ordinaria del 21% sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente;
- si applica con l'aliquota del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello sopra indicato;
- non può applicarsi se il proprietario destina alla locazione breve più di 4 immobili nel periodo d'imposta, perché, in tal caso, si ricade nell'esercizio di impresa, che è incompatibile tanto con la cedolare secca, quanto con la definizione di locazione breve.

In ogni caso, posto che l'aliquota ordinaria per le locazioni brevi è stata fissata al 26% dall'1.1.2024 e la nuova norma specifica che la “riduzione” al 21% si applica su indicazione del contribuente in dichiarazione dei redditi, sembra che, in assenza di richiesta espressa, anche in presenza di destinazione alla locazione breve di un solo immobile, questo scontrerebbe la cedolare secca al 26%.

## Ritenuta del 21% a titolo di acconto

La normativa sulle locazioni brevi impone agli intermediari, ove incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, oppure intervengano nel pagamento dei medesimi canoni o corrispettivi, di:

- operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario;
- versarla all'Erario nei termini previsti dalla Legge<sup>4</sup>;
- rilasciare la relativa certificazione<sup>5</sup>.

La Legge di Bilancio 2024 non modifica l'ammontare della ritenuta (che resta, quindi, pari al 21% per tutte le locazioni brevi e non viene allineata alla nuova aliquota della cedolare secca del 26%), ma dispone che la ritenuta si ritiene sempre operata a titolo di acconto.

Nella tabella seguente abbiamo cercato di riassumere le varie fattispecie che potrebbero verificarsi.

Immobili abitativi in locazione breve con cedolare secca	Aliquota della cedolare secca (in presenza di opzione)
Un solo immobile dato in locazione breve	-Su indicazione in dichiarazione: Cedolare al 21% -In assenza di richiesta: Cedolare al 26%
Due immobili dati in locazione breve	-Un immobile indicato in dichiarazione: Cedolare al 21% -Altro immobile: Cedolare al 26% -In assenza di richiesta: Tutti gli immobili con cedolare al 26%
Tre immobili dati in locazione breve	-Un immobile indicato in dichiarazione: Cedolare al 21% -Altri due immobili: Cedolare al 26% -In assenza di richiesta: Tutti gli immobili con cedolare al 26%
Quattro immobili dati in locazione breve	-Un immobile indicato in dichiarazione: Cedolare al 21% -Altri tre immobili: Cedolare al 26% -In assenza di richiesta: Tutti gli immobili con cedolare al 26%
Cinque immobili dati in locazione breve	Esercizio impresa: Non può applicarsi la cedolare

<sup>4</sup> Art. 17 del DLgs. 241/97

<sup>5</sup> Art. 4 del DPR 322/98