

## NUOVA ALIQUOTA PER LA “CEDOLARE SECCA” PER LE LOCAZIONI BREVI

### CIRCOLARE CONTABILE - FISCALE

**N. 04/2024**

*Circolari precedenti:*

*N.03 -Rottamazione  
del magazzino*

*N.02 - Proroga  
rideterminazione  
partecipazioni e  
terreni*

*N.01 –Sintesi delle  
principali novità fiscali*

...

Tutte le circolari  
sono disponibili sul  
sito  
[www.studiovitali.it](http://www.studiovitali.it)  
nella sezione NOTIZIE

Con la Legge di Bilancio per l'anno 2024 il Legislatore ha modificato la normativa relativa alla c.d. “cedolare secca” sulle locazioni brevi creando 2 aliquote a seconda del numero di appartamenti locati.

Le aliquote della cedolare secca, dal 2024, saranno 2:

- il 21% di imposta sostitutiva nel caso di locazione di un solo appartamento;
- il 26% in caso di locazione di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta.

Ricordiamo che la cedolare secca si applica in relazione alle locazioni abitative di durata non superiore a 30 giorni, con un massimo di locazioni fino a **4 appartamenti** per ciascun periodo d'imposta, in quanto al superamento di tale soglia l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale.

#### **Limite dei 30 giorni**

Le locazioni brevi sono rappresentate da contratti di locazione di immobili a 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.

#### **Conclusioni**

Infine, evidenziamo che la norma in commento:

- interviene esclusivamente sulle locazioni brevi, pertanto per le "altre" locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare applicazione l'aliquota del 21% per tutti gli immobili locati;
- dispone l'aumento dell'aliquota al 26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti; pertanto in caso di locazione breve di un solo appartamento, rimane applicabile l'aliquota del 21%;
- in presenza di più immobili concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI.

\* \* \*

Lo Studio rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Morbegno, 22 gennaio 2024

Cordiali Saluti

**STUDIO VITALI**