Locazioni brevi. Le novità introdotte dalla legge di bilancio 2024 per cedolare secca e intermediari

La cedolare secca con aliquota al 26% si applica **solo a partire dal secondo immobile dato in locazione**. Nulla cambia invece per la prima o unica abitazione affittata che sconta l'aliquota al 21%.

Con la **circolare n. 10 del 10 maggio 2024,** l'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni agli uffici sulle novità introdotte sulle locazioni brevi dalla Legge di bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213). Nuove regole anche per gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici di locazioni che, all'atto del pagamento al locatore, **dovranno sempre operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% a titolo d'acconto indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario**. Il **documento di prassi**, inoltre, illustra nel dettaglio la disposizione con cui la Legge di Bilancio 2024 adegua la legislazione nazionale al contenuto della sentenza sugli adempimenti fiscali degli intermediari non residenti emanata dalla Corte di giustizia dell'Unione europea il 22 dicembre 2022.

Le novità su cedolare secca e affitti brevi

L'aliquota dell'imposta sostitutiva della cedolare secca sarà applicata al 26% a partire dal secondo immobile dato in locazione. **Il proprietario che mette in locazione diverse**

unità ha comunque la possibilità di sceglierne una per ciascun periodo d'imposta per cui fruire dell'aliquota ridotta del 21%. La scelta andrà indicata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse. La nuova aliquota del 26% si applica sui redditi di locazione maturati dal 1° gennaio 2024, a prescindere dalla data di stipula dei relativi contratti e dalla percezione dei canoni.

Semplificazione per gli intermediari

Gli intermediari, tra cui i gestori di portali telematici, che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni relativi ai contratti di locazione dovranno operare sempre, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento, a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni, all'atto del pagamento al beneficiario, indipendentemente dal regime fiscale che quest'ultimo ha scelto. Dal canto suo, il locatore dovrà determinare l'imposta (ordinaria o sostitutiva) dovuta, scomputare le ritenute d'acconto e corrispondere l'eventuale saldo entro il termine per il versamento delle imposte sui redditi.

Linee guida per non residenti

Gli intermediari non residenti Ue ed extra-Ue che hanno una stabile organizzazione in Italia operano attraverso la stessa. I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea che non hanno una stabile organizzazione in Italia possono adempiere direttamente agli obblighi o nominare un rappresentante fiscale in Italia. I soggetti extra-Ue con

una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione assolvono agli adempimenti tramite la stabile organizzazione e, in mancanza di questa, devono invece nominare un rappresentante fiscale.

(*Così,* comunicato stampa Agenzia delle entrate del 10 maggio 2024)

***Link* al testo della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 10 del 10 maggio 2024**, con oggetto: CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – CONTRATTI DI LOCAZIONE BREVE – Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni – Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi di beni immobili – Articolo 1, comma 63, Legge 30/12/2023, n. 213 (legge di bilancio 2024) – Art. 4, del DL 24/04/2017, n. 50, conv., con mod., dalla L 21/06/2017, n. 96 – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017, prot. n. 132395/2017