Locazioni brevi: aggiornata la Guida dell’Agenzia delle Entrate. Dal 2026 “soglia 2 appartamenti” e presunzione di imprenditorialità oltre limite

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida. L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari“. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori con tutte le novità sulla tassazione dei contratti di affitto di abitazioni non superiori a trenta giorni.

Aumento cedolare affitti brevi al 26%. Rischio calo dell’offerta, prezzi più alti e spinta al sommerso

L’Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (AIGAB) esprime forte preoccupazione per l’innalzamento al 26% della cedolare sugli affitti brevi contenuto nella bozza del Ddl di Bilancio 2026. Il provvedimento colpisce un comparto costituito per il 96% da proprietari singoli e rischia di generare diminuzione dell’offerta e aumento dei prezzi, riducendo la possibilità

per molte famiglie italiane di andare in vacanza e favorendo una fuga verso il sommerso.

L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari”

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida. L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari”. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori con tutte le novità sulla tassazione dei contratti di affitto di abitazioni non superiori a trenta giorni.

Banca dati strutture ricettive: dal 13 giugno anche nella regione Veneto è possibile richiedere il cin

Prosegue la fase sperimentale della Banca Dati nazionale delle

Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR): dopo l'avvio con la Regione Puglia, la piattaforma è ora disponibile anche per le strutture e le locazioni della Regione Veneto. In seguito, sul sito del Ministero sarà data notizia dell'attivazione del servizio per le altre Regioni e Province Autonome, fino a raggiungere, progressivamente, l'intero territorio nazionale.

Tramite la piattaforma è possibile richiedere il Codice Identificativo Nazionale (CIN), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture e degli immobili, ai sensi dell'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023: effettuando l'accesso tramite identità digitale, i titolari visualizzano i dati relativi alle strutture collegate al proprio Codice Fiscale, integrano le informazioni mancanti, segnalano eventuali modifiche e ottengono il CIN.

Nella fase di avvio sperimentale non sono previste sanzioni ed è consentito ai cittadini che lo desiderano di adeguarsi con un ampio margine di anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo.

Gli obblighi, le sanzioni e le altre disposizioni contenute all'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023 saranno applicabili solo a partire dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, prevista non oltre il 1° settembre 2024, dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.

Banca dati strutture

ricettive(BDSR): dal 3 giugno le strutture della regione Puglia possono richiedere il cin

È stata avviata la fase sperimentale della Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR), istituita per la tutela dei consumatori ai sensi dell'art. 13-quater del decreto-legge n. 34/2019.

Dal 3 giugno 2024 possono accedere alla BDSR i titolari delle strutture e i locatori degli immobili situati nella Regione Puglia. In seguito, sul sito del Ministero sarà data notizia dell'attivazione del servizio per le altre Regioni e Province Autonome, fino a raggiungere, progressivamente, l'intero territorio nazionale.

La fase di avvio sperimentale consente ai cittadini che lo desiderano di adeguarsi con un ampio margine di anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo, fermo restando che le disposizioni di legge saranno applicabili solo a partire dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.

SOMMARIO – Finanza & Fisco n.

14 del 2024

In questo numero:

– Commenti –

Adesione ai “PVC” emessi dal 30 aprile 2024. “Approvato” il modello di comunicazione
di Enrico Molteni

– Giurisprudenza –

Corte Suprema di Cassazione:

L’ex liquidatore di società “zombie” cancellata dal Registro delle imprese conserva tutti i poteri di rappresentanza della società sul piano sostanziale e processuale – Corte Suprema di Cassazione – Sezione V Civile Tributaria – Ordinanza n. 7440 del 20 marzo 2024

Tardiva od omessa comunicazione all’ENEA. La violazione non implica la decadenza dell’Ecobonus – Corte Suprema di Cassazione – Sezione V Civile Tributaria – Sentenza n. 7657 del 21 marzo 2024

Per la responsabilità dell’ex amministratore di cui all’art. 36 D.P.R. n. 602/1973 non serve la preventiva iscrizione a ruolo del credito tributario societario. Ma nel regime previgente non si estende all’IRAP (e all’IVA) – Corte Suprema di Cassazione – Sezione V Civile Tributaria – Sentenza n. 9170 del 5 aprile 2024

– Prassi –
Agenzia delle entrate

Primi chiarimenti sulla rilevanza fiscale della correzione di errori contabili in base alla definizione fornita dai principi contabili nazionali (OIC 29) – Risposta ad interpello – Agenzia delle Entrate – n. 73 del 21 marzo 2024

Cooperative OIC adopter – Ristorno ai soci lavoratori

I ristorni ai soci di cooperative, contabilizzati alla stregua di distribuzioni di utili, concorrono alla formazione della base imponibile IRAP – Risposta ad istanza di consulenza giuridica – Agenzia delle Entrate – n. 1 del 4 aprile 2024

Misure introdotte dal D.Lgs. n. 1 del 2024 in materia di pagamento dei tributi, di comunicazioni obbligatorie e di servizi digitali. Le istruzioni delle Entrate – Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 9 E del 2 maggio 2024

Locazioni brevi. Le novità introdotte dalla Legge di bilancio 2024 per cedolare secca e obblighi degli intermediari- Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 10 E del 10 maggio 2024

Riapertura e ampliamento al 2022 del ravvedimento speciale. Le istruzioni per regolarizzare entro il 31 maggio – Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11 E del 15 maggio 2024

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.

SOMMARIO – Finanza & Fisco n. 40 del 2023

In questo numero:

Speciale – Manovra 2024

La Legge di Bilancio 2024

La mappa delle più rilevanti misure per imprese, professionisti e contribuenti

La guida alla normativa – Comma per comma, l'analisi normativa delle più rilevanti misure per imprese, professionisti e contribuenti

Il testo della Legge 30 dicembre 2023, n. 213, recante: «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026»,

coordinato con le norme richiamate o modificate

Legge di Bilancio 2024. La sintesi degli interventi sulla fiscalità

Pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge 30 dicembre 2023, n. 213, recante: «Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026».

Decreto-legge Anticipi "collegato" alla Legge di Bilancio 2024 convertito in legge. Definitive le regole e sanzioni per il CIN (codice identificativo) per affitti brevi e turistiche

Pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 293 del 16 dicembre 2023, la Legge n. 191/2023, di conversione del decreto-legge "Anticipi".

Il provvedimento “convertito” contiene, al suo interno, il nuovo articolo 13-ter, recante la «Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico ricettive e del codice identificativo nazionale». Tale novella, introdotta dalla legge di conversione, prevede che il ministero del Turismo, che detiene e gestisce la relativa banca dati, assegni, tramite procedura automatizzata, un Codice identificativo nazionale (Cin) alle unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. Inoltre, si prevede che le unità immobiliari a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche siano munite dei requisiti di sicurezza degli impianti e che, in ogni caso, tutte le unità immobiliari siano dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili ubicati in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, comunque, da installare a una distanza di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Nei casi di violazione delle disposizioni contenute nella norma, un regime sanzionatorio il cui ricavato rimarrà nella disponibilità dei Comuni per far fronte alle necessità legate al turismo.

In Gazzetta il decreto applicativo che disciplina la

banca dati strutture ricettive e immobili destinati a locazioni brevi

Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 273 del 16 novembre 2021 il decreto ministeriale 29 settembre 2021, n. 161 del Ministero del turismo, recante: «Regolamento recante modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi di cui all'articolo 13-quater del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58».

Il decreto regolamenta le modalità di costituzione, gestione e accesso alla banca dati, nonché di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Decreto Sicurezza convertito in legge in Gazzetta: nuovi obblighi per gli affitti brevi

Con la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale n. 281 del 3 dicembre 2018 della legge 1° dicembre 2018, n. 132 di conversione del decreto legge 4 ottobre 2018, n. 113, il c.d. Decreto Sicurezza, introdotto per le locazioni e per le sublocazioni «durata inferiore a trenta giorni», l'obbligo di comunicazione alla Questura. Attraverso un "Interpretazione

autentica dell’articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773” si prevede, infatti, che gli obblighi di cui all’articolo 109 si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni.

Comunicazione dei dati relativi alle locazioni brevi 2017. Nuova scadenza al 20 agosto 2018

Rinvio della scadenza per la comunicazione telematica al Fisco dei dati riguardanti i contratti degli affitti brevi conclusi nel 2017. Lo prevede un provvedimento dell’Agenzia delle Entrate del 20 giugno 2018, emanato d’intesa con il Ministero dell’Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, che proroga al 20 agosto prossimo il termine per l’invio delle informazioni. In questo modo i soggetti interessati avranno più tempo per comunicare i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite, ovvero il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l’importo del corrispettivo lordo e l’indirizzo dell’immobile.

Tutte le regole sulle locazioni brevi, pronta la guida delle Entrate

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida dedicata dell’Agenzia delle Entrate. Come e quando si applicano le nuove regole, come optare per la cedolare secca, come inviare i dati dei contratti, quando operare la ritenuta: sono questi i temi trattati nella nuova pubblicazione, dell’Agenzia delle Entrate. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori.

Nuovo regime fiscale delle locazioni brevi: i chiarimenti dell’Agenzia per intermediari e locatori

A quali contratti si applica la nuova disciplina sulle locazioni brevi, chi sono gli attori coinvolti, cosa devono fare intermediari e locatori, chi opera le ritenute ed effettua le comunicazioni dei dati relativi ai contratti. Sono questi i punti centrali della circolare n. 24/E, con cui l’Agenzia delle Entrate chiarisce il perimetro degli adempimenti, anche alla luce delle questioni emerse nel corso del tavolo di confronto con le associazioni di categoria e i principali operatori interessati.