



Mercoledì 15/05/2024

Locazioni brevi: nella Circolare delle Entrate le novità su cedolare secca e intermediari

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'articolo 1, comma 63 della Legge di bilancio 2024 ha introdotto modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi, disciplinata dall'articolo 4 del Dl n. 50/2017.

Con Circolare n. 10 del 10 maggio l'Agenzia Entrate ha fornito le istruzioni operative agli Uffici sulle novità fiscali introdotte, ferme restando, per quanto compatibili, le istruzioni già fornite con precedente Circolare n. 24/2017.

In merito alle novità su cedolare secca e affitti brevi la Circolare chiarisce che l'aliquota dell'imposta sostitutiva della cedolare secca si applica 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%, viene precisato nel documento, 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. Introdotte anche semplificazioni per gli intermediari.

Questi soggetti, 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%, a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni, all'atto del pagamento al beneficiario, indipendentemente dal regime fiscale che quest'ultimo ha scelto.

Il locatore, da parte sua, 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.

Nella Circolare anche le regole per gli intermediari non residenti.

Viene chiarito che 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 privi di 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.

<https://www.agenziaentrate.gov.it>