



## CIRCOLARE INFORMATIVA DELLO STUDIO

### Cedolare Secca Locazioni Brevi

La legge di Bilancio 2024 (articolo 1, comma 63, legge n. 213/2023) ha modificato la disciplina degli affitti brevi, prevedendo la cedolare secca del 26% a partire dal secondo immobile locato (per il primo immobile, indicato dal contribuente in dichiarazione, l'aliquota della cedolare rimane al 21%).

Più in dettaglio, il comma 2 dell' art. 4 del Dl 50/2017 prevede che il proprietario (o il titolare di diritto reale di godimento sull'unità abitativa affittata) possa optare, in alternativa all'ordinario regime di tassazione, per la cedolare secca, cioè l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali (inclusiva anche del Bollo e del Registro normalmente dovuti sui contratti di locazione) (articolo 3 del Dlgs n. 23/2011) pari al 21% ma con l'introduzione di un'aliquota più alta, pari al 26%, in caso di più appartamenti affittati.

**Con le nuove regole, gli intermediari (es.: AirBnB, Booking, ecc...) agiscono come sostituti** nel senso che i soggetti residenti, operanti nell'attività di intermediazione, o i gestori di portali telematici, se incassano o intervengono nel pagamento dei canoni, devono operare la ritenuta nella misura del 21% (articolo 4, comma 5, Dl n. 50/2017), oltre alla relativa certificazione. Nel caso in cui il contribuente non abbia optato per la cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Nel caso di più appartamenti locati, però, la differenza per arrivare alla maggiore aliquota fissata al 26% dovrà essere versata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

Quello che ora bisogna fare, in virtù proprio di questi cambiamenti, è il **comunicare agli intermediari a cui ci si affida** (come per esempio AirBnB, Booking, ecc...) **l'opzione della cedolare secca**, attraverso il portale degli intermediari o gestori stessi.

Vi ricordiamo, inoltre, che il nostro Studio non si occuperà né del pagamento per vostro conto della tassa di soggiorno, (ricordandovi, altresì, che il gestore della struttura ricettiva è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno con diritto di rivalsa sui soggetti passivi) né della comunicazione dei dati degli ospiti alla Questura.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.

Fiumicino, 24.01.2024

Studio Caponi s.r.l.