ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI ESPERTI CONTABILI
MILANO

FONDAZIONE COMMERCIALISTI ODCEC di MILANO

COMMERCIALISTA TELEMATICO .com

Le nuove locazioni brevi

Pisati Emanuele

Vice Pres. Commissione Imposte dirette e indirette – ODCEC Milano

28 febbraio 2024

L’origine della normativa sugli affitti brevi

Con decorrenza dal 01/06/2017, si è resa operativa la particolare disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, la cui durata non supera i 30 giorni stipulati da persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa ai cui sono equiparati i contratti di sublocazione (o di concessione in locazione stipulati dal comodatario), aventi medesima durata.
Il reddito derivante da tali locazioni brevi costituisce reddito fondiario per il proprietario (o titolare di altro diritto reale sull’immobile) e reddito diverso per sublocatore/comodatario, da rilevare e dichiarare in sede di adempimento dichiarativo.

RIFORMA FISCALE 2024

Il guazzabuglio degli affitti brevi

Le Modifiche alla cedolare secca sulle locazioni

RIFORMA FISCALE 2024 affitti brevi

è stato istituito un codice identificativo nazionale per ogni immobile

ci sono una serie di obblighi in materia di sicurezza

è stata aumentata al 26% rispetto al 21% l'aliquota della cedolare secca per tutti gli immobili successivi al primo

ci sono dei nuovi obblighi per gli intermediari che devono effettuare la ritenuta

RIFORMA FISCALE 2024 –affitti brevi

- l'Irpef è sempre applicabile fino a quattro appartamenti locati sotto i 30 giorni (il regime della "tassa Piatta " o cedolare secca) è applicabile su opzione ai redditi che sono derivanti dai contratti di locazione breve con aliquota 26%) è però prevista l'aliquota ridotta al 21% solo su un immobile a scelta del contribuente.

- se un individuo ha più di quattro appartamenti locati in modalità breve scatta un obbligo che è quello di apertura della partita Iva che può essere scelta sia in regime ordinario che forfettario.

- Nel caso di regime di impresa scatta poi l'obbligo di iscrizione all'Inps.

questo in sintesi dal punto di vista fiscale poi però ci sono tutto una serie di obblighi amministrativi e le sanzioni relative che sono anche ingenti.

AFFITTI BREVI
- obblighi amministrativi -

richiesta del codice identificativo nazionale

- **la mancanza del codice CIN è la prima ad essere sanzionata**

nel caso di regime di impresa (sopra i 4 immobili ad uso abitativo)

- è necessario oltre ad avere gli impianti a norma dotare gli immobili di **rilevatori di fumo e di estintori.**

In caso di regime di impresa deve essere predisposta **la scia comunale.**

AFFITTI BREVI
- il codice CIN-

Il codice Cin:

- dovrà essere assegnato, tramite apposita procedura automatizzata, dal ministero del Turismo.

A chi?

- alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche,
- alle unità immobiliari destinate alle locazioni brevi
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere

La procedura di assegnazione del codice cin

Il Ministero del Turismo a seguito di istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva

Assegna il codice cin

nel caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale - dichiarazione sostitutiva dei requisiti di sicurezza degli impianti

Se codice CIN già presente da precedente normativa è prevista l'automatica ri-codificazione

I termini per presentare l'istanza variano a secondoe in caso di normativa già esistente

L'esposizione del codice Cin

Esposizione del CIN	Una volta assegnato, il CIN deve essere: • esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, *"assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici"*; • indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato.
Soggetti obbligati	Tali obblighi gravano, dal punto di vista soggettivo su: • *"chiunque propone o concede in locazione per finalità turistiche"* o in locazione breve ai sensi dell'art. 4 del DL 50/2017 *"una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa"*; • il titolare di una struttura turistico ricettiva alberghiera o extra alberghiera.

Gli obblighi per chi effettua le locazioni in modalità imprenditoriale

chiunque eserciti, anche tramite intermediario, attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve**, in forma imprenditoriale**, anche ai sensi dell'art. 1 comma 595 della L. 178/2020 (ovvero nel caso in cui abbia destinato alla locazione breve più di 4 appartamenti per ciascun periodo di imposta), è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

In questo caso:

Devono essere presenti e naturalmente funzionanti:

- ❑ dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio
- ❑ estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili:

Dove?

- ❑ in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo

da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione

Comunque deve esserci minimo un estintore per piano

AFFITTI BREVI
- Le severe sanzioni -

mancanza del CIN da 800 a 8.000 euro

mancata esposizione e indicazione del CIN sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 euro

- applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare

se imprenditori -

- Mancanza degli impianti a norma, rilevatori ed estintori sanzione pecuniaria da 600 a 6000 euro
- Mancanza della Scia, sanzione pecuniaria da 2000 a 10.000 euro.

La cedolare secca passa al 26% ma solo per gli immobili successivi al primo

Nuovo comma 2 art. 4 D.L. n. 50/2017
"ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. *L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".*

L'art. 1, comma 63 della Legge di bilancio 2024 (L. 213/2023) modifica l'art. 4, D.L. n. 50/2017 disponendo l'aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo.
L'aumento al 26% è però solo per le locazioni brevi. La cedolare secca per gli affitti «normali resta al 21%.

Il principio interpretativo dell’ODCEC milano

Nell’ambito del regime fiscale per le locazioni brevi, l’espressione “appartamenti” usata dal legislatore della legge di Bilancio 2021 non può che fare riferimento a unità immobiliari a destinazione unicamente abitativa, locati da persone fisiche. Lo ha chiarito la Fondazione Commercialisti dell’ODCEC di Milano con il principio interpretativo n. 1 del 7 novembre 2023 con cui ha approfondito la nozione di "appartamento" nella normativa sulle locazioni brevi. Il documento ricorda come, nella legislazione tributaria, non si hanno precedenti utilizzi del termine “appartamenti”.

Questo principio interpretativo è stato recepito nella versione definitiva della di bilancio in cui si parla di «unità immobiliare individuata
dal contribuente e non più di Appartamento come invece nella prima stesura.

AFFITTI BREVI
- Le discrasie e le complicazioni -

L'effetto pratico della disposizione è che i locatori di una sola unità immobiliare utilizzeranno l'aliquota "ridotta" al 21% su tale unità, mentre i plurilocatori si giocheranno "il jolly" del 21% sull'abitazione che ha generato i più elevati introiti da locazioni brevi rispetto agli altri utilizzati per la medesima finalità (e i cui redditi resteranno vincolati e tassati con la maggiore aliquota del 26%).

In caso di plurilocazioni quindi è evidente la distorsione prodotta dal nuovo sistema impositivo che sancisce una sorta di progressività tra aliquote piatte parametrata sul numero di unità immobiliari locate, con un effetto regressivo generato dalla tassazione con aliquota più bassa, quella del 21%, che grava però sul reddito più elevato.

Così sintetizza Giuliano Mandolesi sul quotidiano Italia Oggi

AFFITTI BREVI
- Le discrasie e le complicazioni -

Le complicazioni inevitabili nelle dichiarazioni. Per rendere chiaro l'impatto già molto pesante del regime fiscale delle locazioni brevi sui dichia-

rativi fiscali, è opportuno ricordare che lo stesso è utilizzabile non solo dai proprietari locatori degli immobili ma anche dai sublocatori e dai comodatari di unità immobiliari. Di conseguenza il regime trova spazio non solo nei quadri delle dichiarazioni in cui si espongono i redditi fondiari dei proprietari degli immobili o dei titolari di altro diritto reale sulle unità, ma anche nei quadri dei redditi diversi qualora i redditi siano riferibili a contratti di sublocazioni e a quelli a titolo oneroso conclusi dai comodatari.

Così sintetizza Giuliano Mandolesi sul quotidiano Italia Oggi

E' evidente che nelle dichiarazioni dei redditi dell'anno 2025 per il 2024 le varie scelte ed i comportamenti fiscali tenuti dovranno trovare una loro collocazione con la conseguenza di ulteriori righi o caselle da compilare o codici aggiuntivi specifici da indicare.

La ritenuta sulla cedolare secca

La ritenuta operata dagli intermediari immobiliari e soggetti che gestiscono portali telematici, in caso di incasso o intervento nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, rimane invariata nella misura del 21%.

- Diventa però a titolo d'acconto

il legislatore con la legge di bilancio 2024 ha modificato il comma 5-bis dell'art. 4 D.L. 50/2017 riguardante i soggetti non residenti che mediante la gestione di portali telematici, oltre a mettere in contatto i soggetti alla ricerca di un immobile con i locatori, incassano i canoni e corrispettivi ovvero intervengono nel pagamento dei canoni e corrispettivi.
Questi sono tenuti quindi ad operare in qualità di sostenuti d'imposta e a redigere il modello 770 e a certificare le ritenute operate.

riferimento normativo: causa C83/21 «Air BNB» sentenza della Corte di Giustizia UE 22.12.2022

Le discrasie e le complicazioni

Il caso del soggetto che decide di utilizzare il regime di impresa per una sola unità immobiliare si trova soggetto a tutti gli adempimenti del regime di impresa anche se si tratta di una sola unità immobiliare.
(Non logico ma possibile)
Tutto comunque si sovrappone e unisce ai nuovi criteri di calcolo degli acconti che se non verranno modificati richiederanno il ricalcolo delle dichiarazioni con i vecchi criteri.

I controlli affidati a

Guardia di Fiananza e Agenzia Entrate

Verranno effettuate specifiche analisi di rischio per individuare i soggetti da sottoporre a controllo e quelli privi di Cin

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Emanuele Pisati

www.pisati.it

Vice Pres. Commissione Imposte dirette e indirette - ODCEC Milano

Milano, 28 febbraio 2024

Avvertenza: l'impostazione del materiale è stata attuata per costituire "dispensa" dell'incontro di studio. In ogni caso, si pone in evidenza che l'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze.