

Cedolare secca 2024: come gestire gli affitti brevi senza errori

La legge di Bilancio di quest'anno ha portato una novità nella tassazione degli immobili dati in locazione con affitto breve (cioè per meno di 30 giorni). In questo articolo vedremo in cosa consiste la **cedolare secca 2024**, su quanti immobili è possibile utilizzarla e come regolarizzare gli immobili destinati alle locazioni brevi.

Come cambia la cedolare secca 2024?

Iniziamo col dire cosa si intende con **cedolare secca**.

*La cedolare secca è un regime facoltativo che si sostanzia con un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali per la parte derivante dal reddito dell'immobile. La **durata contratto cedolare secca** può essere di 4 anni con una proroga di altri 4, di 3 anni con proroga di altri 2, di 1 mese con durata massima di 18 mesi, minimo di 6 mesi e massimo di 3 anni. Inoltre non necessita di imposte di bollo e di registro in quanto non è sottoposto all'obbligo di registrazione anche se necessita di essere redatto in forma scritta.*

Dopo diversi malumori da parte degli albergatori, che accusavano i proprietari d'immobili di concorrenza sleale

approfittando di una tassazione “agevolata” per gli affitti brevi, il governo è andato ai ripari introducendo nella **legge di Bilancio 2024** l’aumento della cedolare secca per coloro che affittano immobili per un periodo minore a 30 giorni, i cosiddetti **affitti brevi**, appunto. Ma vediamo nel dettaglio in cosa consiste questo aumento.

L’aliquota della cedolare secca 2024 passa dal 21% al 26%, ma non per tutti. I contribuenti che affittano un solo appartamento possono ancora beneficiare dell’**aliquota al 21%**, mentre dal secondo appartamento l’aliquota sale al 26%. Quindi, chi ha più di un appartamento, solo dal secondo in poi dovrà pagare l’aliquota maggiorata.

Quanti immobili posso affittare con la cedolare secca?

Purtroppo per i proprietari di appartamenti, l’utilizzo di questo regime fiscale è limitato alla locazione di massimo 4 appartamenti. Dal quinto appartamento scatta la **presunzione di attività di impresa** per cui è necessario avere la partita iva.

Se ci si affida ai portali di booking online, la ritenuta d’acconto del 21% deve essere versata dal portale stesso che la verserà direttamente all’erario. Il contribuente dovrà indicarlo nella dichiarazione dei redditi.

Introduzione del Cin per gli affitti brevi

È confermata l'introduzione del CIN (Codice Identificativo Nazionale) anche per le unità immobiliari a uso abitativo destinate a locazioni brevi. Tale normativa ha la finalità di contrastare l'evasione fiscale derivante dalla mancata dichiarazione degli affitti delle case vacanza.

Il CIN dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento in questione e deve essere sempre specificato negli annunci di locazione sia dai locatori che dalle attività di intermediazione immobiliare o portali telematici.

Nel caso di inadempienza si incorre in importanti sanzioni pecuniarie. Ecco i casi specifici e le somme.

- Per un immobile privo di CIN si va da 800 a 8.000 euro,
- Per la mancata dichiarazione del CIN nell'annuncio di locazione si va da 500 a 5.000 euro e la rimozione immediata dell'annuncio,
- Per un immobile privo dei requisiti di sicurezza si va da 600 a 6.000 euro di sanzione,
- Per coloro che svolgono l'attività in forma imprenditoriale che non hanno richiesto la SCIA si va da 2.000 a 10.000 euro di sanzione.

Nel decreto sono presenti disposizioni specifiche da attuare in ambiti comunali e regionali nell'attribuzione di codici d'identificazione per immobili destinati ad affitti brevi.

Affitti brevi. Come cambiano le regole da quest'anno

Se hai deciso di [investire in immobili a Gaeta](#), o semplicemente hai una casa che vuoi mettere a reddito come casa vacanze, devi sapere che è stata approvata la nuova normativa DAC7 per combattere l'evasione fiscale sulle piattaforme digitali di prenotazione. Una normativa che obbliga a regolarizzare le strutture turistiche che puntano sugli affitti brevi – cioè inferiori ai 30 giorni – che possono sfuggire agli obblighi fiscali.

Come si registra un contratto di affitto breve

Per i contratti di affitto brevi la legge non contempla l'obbligo di registrazione dell'atto presso l'[Agenzia delle Entrate](#), ma prevede che le strutture ricettive con finalità turistiche dispongano del CIR (Codice Identificativo di Riferimento), un codice alfanumerico per agevolare i controlli da parte delle autorità competenti. Inoltre la legge prevede la comunicazione dei dati degli ospiti alle questure territorialmente competenti da parte del locatore o degli

intermediari.

Cos'è il DAC7 e cosa cambia

La nuova normativa del DAC7 prevede di combattere l'evasione fiscale legata ad alcune forme di commercio online, tra cui anche le piattaforme digitali di prenotazione. Come? Obbligando tutte le piattaforme digitali in Europa a trasmettere al Fisco i dati sulle transazioni dall'1/1/2023 completi di nominativi dei beneficiari dei pagamenti, codici fiscali, dati catastali degli immobili, coordinate del conto bancario e informazioni complete sulle altre opzioni di pagamento (Paypal, carte virtuali e conti esteri), insieme anche alle proprie commissioni e provvigioni. Sono esclusi dal monitoraggio gli operatori con meno di trenta prenotazioni all'anno, o che incassano meno di 2.000 € lordi, e quelli con più di duemila prenotazioni.

Cosa si rischia se non si dichiarano i dati?

Le sanzioni per l'omessa comunicazione all'Agenzia delle Entrate possono andare da un minimo di 3.000 € a un massimo di 31.500 €. In caso di informazioni incomplete o inesatte, la sanzione varia da 1.000 € a 10.500 €.

Vuoi optare per gli affitti a lungo

termine? Ti aiutiamo noi a sbrigare tutte le pratiche!

Il problema non si crea se si opta per gli affitti a lungo termine, quindi maggiori di 30 giorni, che implicano la registrazione di un regolare contratto. In questo caso noi di delta Immobiliare possiamo sbrigare al posto tuo tutte le pratiche riguardanti la registrazione del contratto. [Contattaci](#) per avere maggiori informazioni.