

## Legge di Bilancio 2024 – Le novità in tema di affitti brevi

La legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024) prevede importanti novità in tema di locazioni brevi, andando ad incrementare la c.d. cedolare secca dal 21% al 26% al ricorrere di determinate condizioni.

Prima di esporre le novità, ripercorriamo la disciplina, in modo da fornire un quadro d'insieme e una lettura sistematica delle nuove disposizioni.

### AFFITTI BREVI: COSA SONO?

Sono una particolare tipologia di contratti di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare.

### LE CARATTERISTICHE DELL'AFFITTO BREVE.

1. **Destinazione dell'immobile:** la norma richiede che l'immobile sia destinato ad abitazione, con ciò ricomprendendo tutti quegli immobili di **categoria catastale A** (esclusa la categoria A/10 – Uffici e studi privati);
2. **Durata uguale o inferiore ai 30 giorni:** tale termine va considerato per ogni singolo contratto;
3. **Soggettività del locatore:** l'avente titolo (proprietario, sublocatore o comodatario) deve essere una persona fisica che destini agli affitti brevi **non più di quattro immobili**;
4. **Modalità per la locazione:** la persona fisica può agire direttamente o tramite intermediari immobiliari o piattaforme telematiche che favoriscano l'incontro tra domanda e offerta (es. Booking, Airbnb).

### I SERVIZI ACCESSORI

La normativa prevede espressamente la possibilità di inserire nell'offerta di locazione breve alcuni servizi, quali, la **pulizia dei locali e/o la fornitura di biancheria** il cui ricavato, se non offerto separatamente, verrà assoggettato allo stesso regime fiscale previsto per le locazioni brevi.

### IL REGIME FISCALE DEGLI AFFITTI BREVI: CEDOLARE SECCA O TASSAZIONE ORDINARIA

La novità contenuta nella legge di Bilancio 2024 (articolo 1, comma 63, L. 30 dicembre 2023 n. 213) riguarda il mantenimento dell'attuale aliquota di tassazione al 21% solo per il primo immobile che il locatore dovrà opportunamente identificare nella propria dichiarazione dei redditi, con aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per gli eventuali ulteriori immobili destinati ad affitti brevi (dal secondo al quarto).

### LA RITENUTA DEL 21%

Gli intermediari residenti e non residenti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, qualora incassino direttamente i canoni e i corrispettivi legati ai contratti per locazioni brevi hanno l'obbligo di operare in qualità di sostituti di imposta trattenendo una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento all'Agenzia delle Entrate.

### ALTRI SVILUPPI: IL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE UNIVOCO PER AFFITTI BREVI

Ulteriori novità che impatteranno sul settore delle locazioni brevi sono quelle previste dal D.L. 18/10/2023 n. 145, convertito con modifiche dalla L. 191 del 15/12/2023, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 18/10/2023.

Nello specifico, viene introdotto il **Codice identificativo nazionale univoco per affitti brevi (CIN)**.

Questo codice è assegnato al locatore previa presentazione di un'istanza telematica, secondo modalità e termini che saranno comunicati a breve non appena entrerà in funzione la banca dati elaborata dal Ministero del Turismo e del Made in Italy.

Inoltre, il codice:

- dovrà esposto all'esterno dell'immobile, nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e/o paesaggistici;
- dovrà essere indicato in ogni annuncio, ovunque venga pubblicato o affisso;
- dovrà essere indicato negli annunci pubblicati da soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché dai soggetti che gestiscono portali telematici (Booking, Airbnb, ecc.).

Il Codice CIN:

- è assegnato previa presentazione in via telematica di una domanda da parte del locatore / soggetto titolare della struttura turistica ricettiva;
- dovrà essere:

- esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento / struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici;
- indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato;
- indicato dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e dai soggetti che gestiscono portali telematici negli annunci ovunque pubblicati e comunicati.