

SPECIALE LOCAZIONI

LEGISL
Attiva



CONTRATTO DI LOCAZIONE

DEFINIZIONE

Contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.).

TIPOLOGIE

1

Ad uso abitativo

Aventi ad oggetto degli immobili che siano locati allo scopo di essere adibiti ad abitazione del conduttore o della sua famiglia

2

Ad uso transitorio

Per uso abitativo utilizzato per esigenze temporanee, non turistiche. Il contratto ha durata massima di 18 mesi e può essere stipulato al fine di soddisfare particolari esigenze, derogando alla stipula dei contratti di locazione ordinari.

3

Commerciale

Rapporti contrattuali locativi riguardanti l'esercizio di attività industriali, commerciali, artigianali, di interesse turistico, oltre che professionali.

4

Canone concordato

In alternativa alle locazioni a canone libero le parti possono stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone, la durata e altre condizioni sulla base di quanto stabilito in appositi accordi locali conclusi fra le organizzazioni dei proprietari e quelle dei conduttori.



ORDINARIA

Se il proprietario dell'immobile non effettua alcuna scelta viene utilizzato il regime impositivo ordinario, che consiste nella tassazione ai fini Irpef del canone di locazione.

QUINDI

il reddito generato dai canoni percepiti

SI SOMMA

alle altre categorie reddituali e **CONCORRE** a formare i redditi complessivi dei contribuenti, soggetti poi a tassazione Irpef in base allo scaglione di appartenenza, con aliquote che vanno dal 23% al 43%.



CEDOLARE SECCA

Imposta sostitutiva dell'Irpef, delle addizionali regionale e comunale, delle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'opzione è esercitabile esclusivamente dal locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile. Relativamente ad immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative*

QUINDI

il reddito generato dai canoni percepiti

NON SI SOMMA

alle altre categorie reddituali e **NON CONCORRE** a formare i redditi complessivi dei contribuenti, **MA SI APPLICA UN'IMPOSTA SOSTITUTIVA (10%, 21% o 26%)**

* E' stato possibile anche per gli immobili di categoria C/1, di superficie fino a 600 metri quadrati, limitatamente ai contratti stipulati nell'anno 2019



ADEMPIMENTI E

ORDINARIO **IMPOSTA** CEDOLARE SECCA

01

REGISTRAZIONE*
IMPOSTA REGISTRO
+
IMPOSTA BOLLO



01

REGISTRAZIONE**
NESSUNA IMPOSTA



02

PROROGA
IMPOSTA DI REGISTRO
(percentuale=alla
registrazione)



02

PROROGA
NESSUNA IMPOSTA



03

**RISOLUZIONE
ANTICIPATA**
IMPOSTA FISSA DI
EURO 67



03

**RISOLUZIONE
ANTICIPATA**
NESSUNA IMPOSTA



04

CESSIONE
IMPOSTA FISSA DI
EURO 67



04

CESSIONE
IMPOSTA FISSA DI
EURO 67



Clicca per le
percentuali

*ENTRO 30 GIORNI dalla sottoscrizione o decorrenza
importo in base al tipo di contratto

****ENTRO 30 GIORNI** dalla sottoscrizione o decorrenza
trascorsi i quali **SANZIONE PER TARDIVA
REGISTRAZIONE**

AFFITTI BREVI NOVITA' LEGGE DI BILANCIO



DEFINIZIONE

Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, con durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Dal 2021, questa regolamentazione si applica solo se vengono destinati a tale scopo al massimo quattro appartamenti nell'anno. Oltre questa soglia, l'attività è considerata svolta in forma imprenditoriale, richiedendo l'apertura della partita IVA, conformemente all'ex articolo 2082 del Codice Civile.

TASSAZIONE 2024

1. Tassazione ordinaria Irpef e relative addizionali sui redditi da locazione breve.

Optando per questa soluzione, i canoni percepiti concorreranno a formare i redditi complessivi dei contribuenti, soggetti poi a tassazione Irpef in base allo scaglione di appartenenza, con aliquote che vanno dal 23% al 43%.

2. Cedolare secca

L'aliquota da applicare è quella ordinaria del 21% per il primo immobile, mentre viene maggiorata al 26% per gli immobili successivi, con un limite massimo di quattro immobili. Dal quinto immobile in poi, è necessaria l'apertura della partita IVA.

PORTALE DI INTERMEDIAZIONE

È importante che il contribuente presti particolare attenzione all'applicazione della ritenuta d'acconto del 21% da versare da parte del portale di intermediazione, come ad esempio Airbnb o Booking.

Nel caso in cui il portale intervenga nei pagamenti, sarà tenuto a effettuare una ritenuta del 21% sul canone di locazione. Questa ritenuta dovrà essere versata direttamente all'Erario dal portale, e il contribuente dovrà dichiararla nella propria dichiarazione dei redditi. Il portale, quindi, provvederà a trasferire il canone di locazione netto della ritenuta applicata.

Codice di Identificazione Nazionale

Il CIN viene ufficialmente introdotto per gli affitti brevi allo scopo di contrastare il rischio di evasione fiscale. Si tratta di un numero identificativo dedicato alle attività di locazione breve, obbligatorio per coloro che offrono locazioni attraverso diverse piattaforme online.

La mancata richiesta del Cin comporta l'applicazione di sanzioni previste dalla normativa vigente.

RICORDA CHE.....



L'IMPOSTA
DI
REGISTRO

SI VERSA PER OGNI
ANNUALITA'(salvo la
possibilità di versare per
l'intero periodo)

LA
CEDOLARE
SECCA

- SI PUO' ESERCITARE:
- 1° REGISTRAZIONE
 - PROROGA
 - RINNOVO ANNUALITA'