

Cedolare secca al 26% anche sulla prima casa per chi affitta più di un appartamento

Affitti brevi



Saranno fuori dalla stretta soltanto le locazioni di un singolo immobile

Giuseppe Latour

La cedolare secca al 26% si applicherà a tutti gli appartamenti in affitto breve, quando ce ne siano almeno due. Quindi, chi affitta un solo immobile non avrà l'aumento. Ma chi ne affitta più di uno subirà l'incremento di cinque punti su tutti, e non solo a partire dal secondo. È questo l'effetto pratico dell'articolo 18 del disegno di legge di Bilancio, che ritocca la disciplina fiscale sulle locazioni brevi.

Se all'inizio era stato raccontato che la stretta sui bed and breakfast avrebbe riguardato solo le terze case, a leggere nei dettagli il Ddl si scopre che non sarà proprio così. La nuova norma, infatti, si aggancia al decreto legge 50/2017, dove si spiega che ai redditi derivanti da contratti di locazione breve si applica «l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca». Questa aliquota - così stabilisce la manovra - «è innalzata al 26% in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta».

La sostanza, allora, è che resteranno al 21% solo le locazioni brevi di chi affitta un solo appartamento. Se in un anno vengono invece de-

questo esecutivo: conteneva le regole del nuovo Cin. Il codice, in base a quello schema, viene assegnato dal ministero del Turismo, con una procedura automatizzata e dopo la presentazione di una domanda, ad ogni unità oggetto di locazione per finalità turistiche.

Queste unità dotate di codice identificativo saranno inserite nella banca dati (modellata sulla piattaforma mai attuata del 2019). Il funzionamento di questa nuova piattaforma sarà demandato a un decreto successivo. Sarà, comunque, pubblica e liberamente consultabile. Chi affitta il proprio immobile «è tenuto ad esporre il Cin all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato». È vietato pubblicare online annunci privi di Cin. La violazione di questi obblighi porta, secondo quell'ipotesi, una sanzione compresa in una forbice tra 500 e 5mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA FILIERA DELLE COSTRUZIONI

Superbonus, serve la proroga per finire i lavori già iniziati

«In vista dell'imminente scadenza al 31 dicembre 2023 per la conclusione degli interventi sui condomini eseguiti con il superbonus, è assolutamente necessario individuare una rapida soluzione alle decine di migliaia di cantieri che, anche in virtù del caos normativo e applicativo dello strumento, non riusciranno a terminare i lavori in tempo utile». Il messaggio arriva dalle sigle della filiera delle costruzioni, riunite per lanciare l'allarme sulle durissime conseguenze che potrebbero arrivare da un'uscita troppo repentina dalla stagione del superbonus: Ance, Agci produzione e lavoro, Anaepa Confartigianato, Claii, Cna costruzioni, Confapi Aniem, Confcooperative lavoro e

servizi, Federcostruzioni, Fiae Casartigiani, Legacoop produzione e servizi, Rete Professioni Tecniche, Fillea Cgil, Filca Cisl, Feneal Uil. «Per recuperare i ritardi accumulati - proseguono nella nota congiunta - è assolutamente necessaria una proroga tale da permettere una conclusione ordinata alla misura, che eviti la perdita improvvisa di centinaia di migliaia di posti di lavoro causata dalla sicura interruzione di migliaia di cantieri, che potrebbe derivare dall'insorgere di un enorme contenzioso tra condomini e imprese e scongiuri la corsa forsennata già in atto per finire i lavori, con conseguente rischio sia per la sicurezza dei lavoratori coinvolti sia per la qualità degli

interventi eseguiti». La proposta è procedere a una proroga limitata ai soli interventi che dimostrino un concreto avanzamento, dandogli qualche mese in più per chiudere le opere. Una soluzione «con un costo contenuto per le casse dello Stato, di gran lunga inferiore a quello del caos sociale e economico che si determinerebbe lasciando invariata la scadenza a dicembre. La legge di Bilancio - concludono - deve offrire una soluzione concreta a un problema che riguarda migliaia di lavoratori, famiglie e imprese che in buona fede hanno avviato i lavori e ora rischiano di trovarsi in gravi difficoltà».

—G.I.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ASSOCIAZIONE ITALIANA
CONTRO LEUCEMIE
LINFOMI E MIELOMA

Con il Patrocinio e la collaborazione del



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Tu cosa fai dopo la vita?

Effetti limitati per la nuova aliquota: vale poco più di 17 milioni nel 2025 e 8,8 milioni dal 2026

stinati alla locazione breve più immobili, tutti quanti saranno attratti dall'aliquota più sfavorevole. Un effetto traino che, quindi, tende ad aumentare il carico impositivo. Guardando innumeri delle relazioni di accompagnamento al Ddl, comunque, colpisce il peso ridotto che avrà questa stretta. La stima è di poco più di 17 milioni per il 2025 e di 8,8 milioni a partire dal 2026.

Gli interventi previsti nella manovra, però, non chiuderanno il cerchio delle misure legate alla cedolare. A completare il quadro ci sarà l'introduzione del Cin, il codice identificativo nazionale che, nei piani del Governo, dovrebbe dare una robusta stretta anti-sommerso al mondo delle locazioni brevi. Sarà ospitato dalla conversione del decreto legge Anticipi, collegato alla legge di Bilancio.

Va detto che non si tratta di uno strumento completamente nuovo. Esistono già oggi dei codici identificativi regionali; l'obiettivo è avere regole uniche e nazionali, per migliorare la vigilanza sugli adempimenti fiscali. Oltre ai codici, però, è

Aiutaci a costruire un futuro

L'ATERAL


necessaria una banca dati unica per conoscere in modo dettagliato tutta l'offerta extra alberghiera, e monitorare l'utilizzo degli immobili. Questa piattaforma, come il codice identificativo, non è nuova ma era stata già disciplinata dalla legge 58/2019. Non è, però, mai stata attuata. Circa un anno fa il precedente Governo aveva ipotizzato l'avvio dello strumento che, però, non ha mai visto la luce.

Comunque, per capire come potrebbe essere strutturato questo codice basta guardare il Ddl sugli affitti brevi, studiato proprio da

senza tumori del sangue. Con il tuo Lascito Testamentario ad AIL ci permetterai di finanziare la ricerca scientifica e assistere i pazienti in tutte le fasi della malattia.

#COSAFIDOPOLAVITA

Se vuoi saperne di più chiama

 **800 85 78 78**

Richiedi la guida su **lasciti.ail.it**

