

**PILLOLA FISCALE NEWS**  
**N. 13/2024**

**LOCAZIONI BREVI - CIN**



**Napoli, 23/09/2024**

**Francesco Paolo Cirillo**

La Legge di Bilancio 2024 ha apportato delle modifiche sostanziali alle locazioni d'immobili **"a canone breve"**.

Questa novità afferisce l'imposta da applicare ai contratti di locazione brevi sia per il singolo proprietario che per l'intermediario.

L'imposta sostitutiva da applicare sottoforma di **"cedolare secca"** è del 26%, ma viene ridotta al 21% per il singolo reddito afferente al contratto di locazione breve stipulato per una singola unità immobiliare per il periodo d'imposta dal 01/01 al 31/12 di ogni singolo anno.

Resta tacito che per il singolo immobile di proprietà si farà riferimento alla dichiarazione dei redditi – **"quadro immobili"**.

L'intermediario che gestisce l'unico immobile del proprietario stipulerà il contratto di "locazione breve", incassando la locazione, ma allo stesso

tempo dedotta la quota dell'intermediazione, diventerà sostituto d'imposta applicando la ritenuta erariale del 21% e verserà all'erario il tutto.

In questo caso l'intermediario dovrà:

- ✓ stipulare il contratto di locazione breve;
- ✓ dare riscontro all'Agenzia delle Entrate;
- ✓ operare la ritenuta erariale 21%;
- ✓ certificare il tutto inviando al proprietario una certificazione unica dalla quale si evincerà la somma riscossa e la ritenuta d'acconto versata.

Per quanto afferisce al **CIN**, "**CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE**", dovrà essere indicato in ogni annuncio on-line per la locazione, ma anche esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'immobile oggetto di locazione breve.

Vi è l'obbligo di acquisire il **CIN** sia per le locazioni brevi (inferiori a 30 giorni) che per le locazioni ad uso turistico superiori a 30 giorni.

Per il rilascio del CIN è competente il Ministero del Turismo attraverso il portale telematico del **MiTur**.

Necessiterà averi i dati catastali dell'immobile ed anche i requisiti di sicurezza, estintori portatili ed i dispositivi per rilevare sia il gas combustibile che il monossido di carbonio, e dovranno essere installati in posizioni visibili, accessibili, controllati e verificati periodicamente in base alla Normativa Vigente, in caso di assenza verrà applicata una sanzione pecuniaria che varia tra i 600,00 ed i 6.000,00 euro.

L'entrata in essere del **CIN** è dunque per il **02 novembre 2024**, sessanta giorni dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del provvedimento attuativo;

**solo ed unicamente per coloro che sono già in possesso del CIN REGIONALE vi è una proroga tacita di altri sessanta giorni e quindi scadenza al 02 gennaio 2025.**

Necessiterà attivare subito la procedura attraverso il portale telematico del **MiTUR**, per aver il **CIN**, per non incorrere in sanzioni, esponendo sempre nel portale degli annunci e sull'immobile, per non rischiare di dover pagare la cifra che oscilla dagli 800,00 agli 8.000,00 euro, in base alla quadratura dell'immobile.

Si resta come sempre a disposizione per ulteriori delucidazioni in merito.

**Francesco Paolo Cirillo**

Dottore Commercialista  
Revisore Legale dei Conti  
Mediatore abilitato