



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

CEDOLARE SECCA E AFFITTI BREVI NEL 730/2025: LE NOVITÀ DEL MODELLO

Publicato il 5 Febbraio 2025 di Sabatino Pizzano



La dichiarazione dei redditi per il 2025 porta con sé novità significative per chi affitta immobili a breve termine. La Legge di Bilancio 2024 introduce nuove regole per l'applicazione della cedolare secca, imponendo un'aliquota del 21% solo su un immobile e del 26% sugli altri, fino a un massimo di quattro. Superato questo limite, l'attività è considerata imprenditoriale. Scopriamo insieme cosa cambia, come compilare correttamente il modello 730/2025 e quali sono le implicazioni fiscali di queste modifiche.

Le novità 2025

Dal 2025, gestire gli affitti brevi con il regime della cedolare secca richiede maggiore attenzione. La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto nuove regole volte a regolamentare con più precisione la tassazione di chi affitta immobili per brevi periodi, ossia per contratti con durata inferiore a 30 giorni.

La principale innovazione consiste nell'obbligo di scegliere un solo immobile al quale applicare l'aliquota agevolata del 21%, mentre sugli altri immobili, fino a un massimo di quattro, si applica un'aliquota maggiorata del 26%. In caso di superamento di questo limite, l'attività viene classificata come imprenditoriale e richiede l'apertura della partita IVA.

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato il modello 730/2025 aggiornato, che introduce specifiche sezioni per la corretta dichiarazione di questi redditi.

Che cos'è la cedolare secca e come funziona

La **cedolare secca** è un regime fiscale opzionale che consente di tassare i redditi derivanti da locazioni di immobili a uso abitativo con un'imposta sostitutiva, eliminando l'obbligo di pagamento dell'IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali.

L'obiettivo di questo regime è semplificare la gestione fiscale dei proprietari di immobili, offrendo un'aliquota fissa che varia in base al tipo di contratto. Per gli affitti brevi, la cedolare secca rappresenta una soluzione pratica e vantaggiosa, soprattutto rispetto all'ordinario calcolo IRPEF, che può risultare meno conveniente in presenza di scaglioni di reddito elevati.

Le aliquote della cedolare secca

Le aliquote previste per il regime della cedolare secca sono:

- **21%:** per contratti di locazione a canone libero, inclusi gli affitti brevi inferiori a 30 giorni (previa selezione dell'immobile).
- **26%:** per ulteriori immobili concessi in locazione breve, fino a un massimo di quattro.
- **10%:** per contratti a canone concordato in specifici comuni ad alta tensione abitativa o colpiti da calamità naturali.

Le novità introdotte dalla legge di bilancio 2024

La Legge di Bilancio 2024 ha introdotto una regola chiara per i contratti di locazione breve: **i proprietari che affittano più di un immobile devono indicare a quale applicare l'aliquota agevolata al 21%**, mentre sugli altri si applica l'aliquota del 26%.

Questa disposizione nasce per evitare abusi del regime agevolato, distinguendo tra chi affitta occasionalmente e chi gestisce più immobili con finalità commerciali.

Inoltre, è stato stabilito che qualora un contribuente affitti **più di quattro immobili con contratti brevi**, questi verranno considerati come attività svolta in forma imprenditoriale. In tal caso, sarà necessario aprire una partita IVA e gestire la locazione secondo le regole fiscali del reddito d'impresa.

Queste regole si applicano esclusivamente agli affitti brevi, ossia contratti di durata inferiore ai 30 giorni, che non richiedono la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Come compilare correttamente il modello 730/2025

La compilazione del modello 730/2025 richiede particolare attenzione, soprattutto per chi intende usufruire della cedolare secca sugli affitti brevi. La sezione di interesse è il **quadro B**, dedicato ai redditi derivanti da fabbricati.

La scelta del codice nel campo B11

Nel nuovo modello, il campo B11 è stato aggiornato per riflettere le novità normative. È qui che il contribuente deve indicare il tipo di contratto e l'aliquota applicabile, utilizzando i seguenti codici:

- **Codice "1"**: per contratti di locazione ordinaria (non brevi).
- **Codice "2"**: per contratti di locazione breve con applicazione dell'aliquota del 21%.
- **Codice "3"**: per contratti di locazione breve con applicazione dell'aliquota del 26%.

Esempio pratico di compilazione

Supponiamo che Anna possieda tre appartamenti:

1. Il primo, nel centro di Firenze, viene affittato con un contratto breve. Anna sceglie di applicare la cedolare secca al 21%. Nel campo B11, indicherà il codice "2".
2. Il secondo, situato in periferia, è anch'esso affittato con un contratto breve. Qui Anna applica l'aliquota del 26% e indicherà il codice "3".
3. Lo stesso vale per il terzo appartamento, dove indicherà nuovamente il codice "3".

Limiti e obblighi per chi possiede più di quattro immobili

Un aspetto cruciale delle novità del 2025 riguarda i contribuenti che possiedono più di quattro immobili destinati ad affitti brevi. In questi casi, l'attività viene considerata imprenditoriale e il contribuente dovrà:

1. **Aprire una partita IVA.**
2. Registrare l'attività come reddito d'impresa.
3. Rispettare gli obblighi contabili e fiscali previsti per le attività commerciali.

Questa regola mira a evitare che grandi proprietari immobiliari possano sfruttare un regime agevolato pensato per locatori occasionali.

Contratti a canone concordato e aliquote ridotte

Un'altra possibilità per i locatori è rappresentata dai contratti a canone concordato. Per questi, l'aliquota della cedolare secca è ridotta al 10%, ma solo in specifiche circostanze:

- L'immobile si trova in un comune ad alta tensione abitativa (ad esempio, città metropolitane o capoluoghi di provincia).
- L'immobile è situato in aree colpite da eventi calamitosi, come terremoti o alluvioni.

Questa agevolazione rappresenta un'opportunità interessante per chi intende offrire abitazioni con canoni calmierati, favorendo l'accesso alla casa in aree critiche.

Le sanzioni per la mancata applicazione delle regole

Il mancato rispetto delle nuove disposizioni comporta **sanzioni amministrative e fiscali**. In particolare, chi non indica correttamente i codici nel modello 730/2025 o supera il limite dei quattro immobili senza aprire una partita IVA può incorrere in:

- Una rettifica della dichiarazione dei redditi.
- Il pagamento della differenza d'imposta con interessi e sanzioni.

È quindi fondamentale prestare attenzione alla compilazione e, in caso di dubbi, affidarsi a un consulente fiscale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA