

IMPOSTE SUL REDDITO

Dal 1° giugno cedolare secca per affitti brevi e Airbnb

di **Lucia Recchioni**

Il **D.L. 50/2017** (c.d. “**Manovra correttiva**”) ha introdotto, tra le varie novità, anche nuove regole sugli **affitti brevi**, ovvero i **contratti di locazione abitativa** 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**, anche attraverso la **gestione di portali online**, come ad esempio **Booking** e **Airbnb**.

Più precisamente, le disposizioni, che troveranno applicazione dal **1° giugno 2017**, ammettono l'opzione per la **cedolare secca** del 21% anche per gli **affitti brevi** (già peraltro **prevista** dall'**Agenzia delle Entrate**), ma, soprattutto, impongono ai soggetti che esercitano **attività di intermediazione**, anche **online**, di agire come **sostituti d'imposta**, effettuando una **ritenuta del 21%** sugli importi corrisposti a titolo di **canone di locazione**, se **intervengono nella fase di pagamento**.

La ritenuta, che dovrà essere versata entro il giorno **16** del **mese successivo** a quello di pagamento, sarà considerata **a titolo d'imposta** se il percettore opterà per la **cedolare secca**, mentre dovrà essere considerata **a titolo di acconto** se si opererà nell'ambito del **regime di tassazione ordinaria**. In ogni caso, resta fermo l'obbligo, in capo all'intermediario, di rilasciare la **certificazione unica**.

I soggetti che agiscono come **intermediari**, anche **online**, saranno inoltre sempre tenuti a **trasmettere** all'Agenzia delle Entrate i **dati dei contratti**, con le modalità che saranno individuate da un apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate da emanarsi entro il **25 luglio 2017**: l'**omessa o infedele** trasmissione dei dati comporterà l'applicazione di **sanzioni da 250 a 2.000 euro**.

È tuttavia prevista una **riduzione** della sanzione **della metà**, se la comunicazione è effettuata **entro 30 giorni**.

La “**Manovra correttiva**”, oltre a introdurre **nuovi obblighi di comunicazione** in capo agli intermediari, con ulteriore previsione dell'obbligo di effettuare una **ritenuta del 21%** ove gli stessi intervengano nel **pagamento del canone**, si focalizza anche sul **regime di tassazione della cedolare secca**, estendendone l'applicazione:

- ai **contratti brevi** stipulati **al di fuori dell'attività d'impresa** che prevedono la prestazione di **servizi di pulizia locali e di cambio biancheria**,

- ai **contratti di sublocazione** (in tal caso, però, pur operando il regime della **cedolare secca**, il reddito **non** potrebbe essere tassato quale **reddito fondiario**. Pertanto, in mancanza di opzione per la cedolare secca, il canone di locazione percepito sarebbe comunque tassato tra i **redditi diversi**),
- ai **contratti di godimento oneroso stipulati dal comodatario dell'immobile**.

La **finalità** della riforma è ovviamente quella di limitare l'**evasione d'imposta**. Sugli **affitti turistici** erano e continuano a essere sempre dovute le **imposte**, ma l'esonero dagli **obblighi di registrazione** per i contratti di durata inferiore a **30 giorni** ha creato negli anni una sorta di **"zona d'ombra"**, che spesso **sfugge dalla tassazione**.

Negli ultimi tempi, però, la diffusione di **servizi online** quali **Airbnb** ha dato ampia diffusione agli **affitti brevi tra privati**, penalizzando soprattutto gli **albergatori**.

Sul punto va sottolineato che nel corso dell'**audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** presso le **Commissioni riunite bilancio**, è stata proposta l'applicazione delle nuove disposizioni anche a tutti i casi in cui, al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, vi sia la fornitura di alloggi accompagnata da **servizi accessori** (come nel caso di attività di **Bed & Breakfast occasionale**).

Allo stesso modo è stata ritenuta importante, da parte del **Direttore dell'Agenzia delle Entrate**, la definizione in via normativa di **criteri oggettivi**, quali il **numero delle stanze** offerte in locazione breve o la **durata dell'attività della locazione** breve, in presenza dei quali sarebbe integrata la sussistenza di **una organizzazione di tipo alberghiero**, **rilevante ai fini Iva** ed esclusa dal regime della cedolare secca.

Seminario di specializzazione

**L'INQUADRAMENTO "DEFINITIVO" DEL REGIME DI CASSA
E LE NOVITÀ DELLA MANOVRA**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)