

**AFFITTI BREVI**

Cedolare e ritenuta,  
parte la «tassa Airbnb»  
sulle locazioni

Luca De Stefani ▶ pagina 14

## Le locazioni brevi

LA «TASSA AIRBNB»

# Affitti, per la ritenuta del 21% serve la disciplina attuativa

**Il nuovo prelievo subordinato al via libera a un provvedimento dell'Agenzia**

PAGINA A CURA DI

**Luca De Stefani**

■ I gestori dei portali online per le locazioni brevi ad uso abitativo (anche se di sublocazione o conclusi dal comodatario) dovranno attendere l'approvazione da parte delle Entrate dell'apposito provvedimento attuativo, prima di iniziare a trattene la nuova ritenuta del 21% sui canoni che pagano al beneficiario finale, cioè al locatore. Nessuna norma, infatti, prevede che questa trattenuta debba essere applicata agli incassi dei canoni relativi ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017.

Sono considerati contratti di «locazione breve», tutti quelli relativi a «immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni» (anche se prevedono i servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali), stipulati da persone fisiche (al di fuori dell'attività d'impresa) a chiunque (anche società), direttamente ovvero tramite intermediari immobiliari o gestori di portali internet, che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (ad esempio, Airbnb).

### Ritenuta del 21%

Gli intermediari immobiliari e i gestori dei portali on-line, residenti in Italia, se incassano dal conduttore i canoni dei contratti delle locazioni brevi (cioè quelle «ad uso abitativo», «non superiori a 30 giorni» e «stipulate da persone fisiche») ovvero dei «contratti di sublocazione» e dei «contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario», aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (a patto che rispettino le stesse condizioni previste per i contratti di locazione breve, cioè l'«uso abitativo», la «durata non superiore a 30 giorni» e la stipula «da persone fisiche»), devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sui canoni «all'atto del pagamento al beneficiario». Quindi, se questi soggetti incassano gli affitti dai conduttori, al momento del pagamento di questi importi ai proprietari dei locali (cioè ai beneficiari finali dei canoni) devono trattenere la ritenuta del 21%, che successivamente dovranno versare all'Erario entro il 16 del mese successivo

a quello del pagamento del canone al beneficiario (non va trattenuta la ritenuta, quindi, se l'inquilino paga direttamente il proprietario). Il versamento della ritenuta all'Erario deve essere effettuato solo tramite il modello F24 telematico (manca ancora il relativo codice tributo) ed è possibile anche la compensazione con crediti fiscali. Per le ritenute trattenute, questi sostituti d'imposta saranno obbligati a presentare in via telematica alle Entrate la certificazione unica (modello CU) entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello della trattenuta stessa (non di

quello del pagamento all'Erario). Una copia del modello CU, poi, andrà consegnata ai sostituti entro il 31 marzo.

Se il beneficiario finale degli affitti non esercita l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta del 21% si considererà «operata a titolo di acconto» Irpef. La norma non dice se, nel caso di opzione per la cedolare secca del 21% per questi canoni, la ritenuta del 21% sia da considerarsi a scomputo della cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi. Inoltre, sembra che rimanga l'obbligo di procedere alla dichiarazione di questi redditi nel modello Redditi PF, quando, invece si poteva prevederne l'esonero, tramite una chiara qualificazione della ritenuta come d'imposta.

### Opzione per la cedolare secca

Indipendentemente dall'utilizzo dei portali on-line per la stipula del contratto di locazione e dalla trattenuta della ritenuta del 21%, dal primo giugno 2017, non solo in via interpretativa, ma anche per la legge, tutti i redditi da locazioni brevi, stipulati da questa data, possono essere tassati con la cedolare secca del 21 per cento. Questa non è una novità, in quanto già la circolare n. 26/E/2011, paragrafo 1.2, aveva concesso questa possibilità. Considerando che questi contratti non devono obbligatoriamente essere registrati, il locatore può optare per l'imposta piatta direttamente nel modello Redditi PF relativo al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito ovvero in sede di registrazione in caso d'uso o volontaria del contratto (provvedimento 7 aprile 2011, paragrafo 1.3.3).

È una novità in vigore dal 1° giugno

2017, invece, l'estensione del regime della cedolare secca anche ai «contratti di sublocazione» o ai «contratti a titolo oneroso conclusi dal comoda-

tario» e aventi come oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, a patto che rispettino le stesse condizioni previste per i contratti di «loca-

zione breve», cioè riguardino «immobili ad uso abitativo», di «durata non superiore a 30 giorni» e «stipulati da persone fisiche».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli adempimenti

### COMUNICAZIONE

Gli intermediari immobiliari e i gestori dei portali online dovranno trasmettere alle Entrate i dati relativi ai suddetti contratti, conclusi per il loro tramite, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati

### RAPPRESENTANTE FISCALE

I soggetti, non residenti e privi di stabile organizzazione in Italia, invece, devono nominare un rappresentante fiscale in Italia (articolo 23, dpr 29 settembre 1973, numero 600), per effettuare questi adempimenti

### STABILE ORGANIZZAZIONE

Se i canoni o corrispettivi sono incassati da intermediari o gestori dei portali online, non residenti in Italia, ma in possesso di una stabile organizzazione in Italia, la trattenuta della ritenuta del 21%, l'invio della relativa certificazione unica e la comunicazione alle Entrate dei dati dei contratti sono effettuati tramite la stabile organizzazione

### IMPOSTA E CONTRIBUTO DI SOGGIORNO

Dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 50/2017, il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo dall'inquilino ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è il responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno

