

Confedilizia: i passaggi necessari per dare in affitto la propria abitazione (o una stanza) ai turisti per periodi inferiori a 30 giorni

Affittare case-vacanza secondo legge in tutta sicurezza e pagando le tasse

Dal contratto, alla marca da bollo da applicare, sino al regime fiscale da scegliere: Irpef o cedolare secca

CATANIA - Airbnb, Booking.com, Only-apartments.com, Homelidays.com, Homeaway.com: sono solo alcuni dei siti internet più diffusi in cui è possibile trovare casa o mettere in affitto la propria abitazione (anche solo una stanza) per una vacanza.

È recente la polemica sollevata da Federalberghi per la concorrenza sleale fatta da molti proprietari di case vacanza che offrono ai turisti la propria abitazione a prezzi molto bassi, senza denunciare il ricavato alla Agenzia delle Entrate per pagare le tasse dovute e senza darne comunicazione alle Autorità di pubblica sicurezza (senza considerare l'evasione della tassa di soggiorno, ormai obbligatoria in molti comuni turistici).

Abbiamo deciso di fare chiarezza e, con il contributo di **Confedilizia** (la Confederazione italiana proprietà edilizia), guidare "per mano" tutti coloro che vogliono affittare la propria casa (o una stanza) per fini turistici in tutta sicurezza e legalità.

"La legislazione vigente - scrive **Confedilizia** - già prevede che il locatore-persona fisica possa affittare un suo immobile (o una stanza) con un contratto breve a finalità turistica e che, per il pagamento delle tasse sul canone così percepito, possa già scegliere, in occasione della redazione della dichiarazione dei redditi, il regime alternativo all'Irpef e cioè la cedolare secca sugli affitti, con aliquota al 21 per cento".

1 LA LEGGE DI RIFERIMENTO

Le previsioni normative inerenti i contratti per finalità turistica (si ritiene che le esigenze turistiche comprendano tutte quelle sorte in occasione di un viaggio o di un soggiorno per svago, per villeggiatura, per cura, per istruzione, per interessi religiosi) sono contenute nell'art. 53, D.Lgs. n. 79/11, nell'art. 1, c. 1, lett. c), L. n. 431/98 e nel Codice civile agli artt. 1571 e seguenti.

2 IL CONTRATTO

Confedilizia ha predisposto tre diversi modelli di contratto:

- contratto tipo per locazioni ad uso villeggiatura, superiori a un mese e fino a 2/3 mesi (la prima facciata di

questo contratto è riprodotto in basso);

- contratto tipo per locazioni brevi vacanze da 10/15 giorni a 30 (la prima facciata di questo contratto è riprodotto in basso);
- contratto tipo per locazioni weekend, per locazioni di pochi giorni.

Tali schemi possono essere richiesti alle Associazioni territoriali di Confedilizia (info su www.confedilizia.it).

3 IMPOSTA DI REGISTRO

Se la locazione ha durata superiore a 30 giorni, il contratto deve essere registrato (con imposta di registro pari al 2%). L'obbligo di registrazione nasce anche quando tra le stesse parti si sono stipulati diversi contratti per più periodi che, sommati, superino 30 giorni nell'anno. I contratti brevi (fino a 30 giorni) non hanno bisogno di essere registrati.

N.B. L'imposta di registro non è dovuta in caso di applicazione del regime fiscale della "cedolare secca sugli affitti".

4 MARCA DA BOLLO

Sul contratto (sia breve che di lunga durata) bisogna applicare un contrassegno telematico (ex marca da bollo) da 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe.

N.B. L'imposta di bollo non è dovuta in caso di applicazione del regime fiscale della "cedolare secca sugli affitti".

5 CHI CONSERVA IL CONTRATTO

Il locatore, proprio come fa con tutti gli altri documenti necessari ai fini della dichiarazione dei redditi, conserva il contratto. Questo infatti, con altri elementi, quali denunce all'Autorità di P.S. se dovute, corrispettivi tracciati ecc., dovrebbe servire a documentare il fatto che si tratti di affitti brevi, ciascuno inferiore ai 30 giorni.

6 RICEVUTA PER IL PAGAMENTO

Il locatore deve rilasciare ricevuta per il pagamento avuto (e su questa va apposta una marca da bollo di 2 euro, anche se si opta per la cedolare secca),

salvo che il pagamento non venga fatto con metodi tracciabili (quale il bonifico bancario).

7 DENUNCIA ANTITERRORISMO

Se il conduttore è un cittadino extracomunitario, il locatore oltre a predisporre il contratto, deve effettuare apposita comunicazione entro le 48 ore, indipendentemente dalla durata contrattuale, all'Autorità locale di pubblica sicurezza. A far data dal 21 giugno 2012 il d.l. n. 79/12 (come convertito in legge) ha previsto che la registrazione dei contratti di locazione e dei contratti di comodato, soggetti a registrazione in termine fisso assorbe l'obbligo di comunicazione di cui all'art. 12 del d.l. n. 59/78 (come convertito in legge), nota anche come "denuncia antiterrorismo". Inoltre bisogna verificare eventuali altre incombenze presso il proprio Comune e la propria Regione.

8 REGIME FISCALE

Riguardo al regime fiscale il locatore/proprietario che loca per pochi giorni inserisce nella dichiarazione dei redditi (nel quadro B) i canoni così percepiti e, se vuole, in quella sede opta per la cedolare secca al 21% (mediante barratura dell'apposita casella). Se non si avvale di questa possibilità i canoni saranno tassati con la sua aliquota Iperf marginale.

È opportuno a questo punto aprire una parentesi sulla **cedolare secca**. Questa esprime una percentuale di imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali regionale e comunale nella misura del 21%. Con questa aliquota vengono tassati i contratti di locazione che non hanno l'obbligo di registrazione in quanto di durata non superiore a 30 giorni.

Seguendo tutti questi passaggi si potrà affittare casa in tutta serenità e trasparenza, sapendo di essere in regola con la legge e col Fisco, al riparo dai sempre più frequenti controlli dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza.

Dario Raffaele
Twitter: *Radar974*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Indicazioni normative
nel Dlgs 79/11,
L. 431/98
e Codice civile**

