

IL NUOVO REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

Cedolare secca sugli Airbnb, un 21% che vale 140 mln €

Cedolare secca sugli airbnb da quasi 140 milioni di euro. La manovra correttiva introduce una ritenuta del 21%, operata come cedolare secca, sui canoni di locazioni brevi di immobili residenziali. L'obiettivo di incasso è di 81,3 milioni di euro nel 2017 e 139,3 dal 2018, si legge nella relazione tecnica, in cui si spiega che per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, 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, o di arte e professione, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. La ritenuta viene operata dai soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare (Confedilizia ha riassunto in uno schema il nuovo regime fiscale, si veda tabella a fianco). La relazione riporta tra l'altro i dati di un'indagine condotta dalla Guardia di Finanza di Venezia da cui risulta che solo un soggetto su quattro di coloro che affittano la propria abitazione o una camera dichiara al fisco gli affitti percepiti.

Il regime fiscale delle locazioni brevi	
Quali soggetti riguarda	Persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa
Quali contratti riguarda	- Contratti di locazione - Contratti di sublocazione - Contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi «ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali»
Durata	Fino a 30 giorni
Modalità di stipula	Direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online
Canone	Libero
Regime fiscale	- Cedolare secca al 21% (per le locazioni pure, di qualsiasi durata, applicabile già dal 2011), in caso di opzione (da effettuarsi, di regola, in sede di dichiarazione dei redditi) In alternativa: - Irpef, secondo lo scaglione di reddito del contribuente N.B. Nel caso in cui si opti per l'applicazione della cedolare, è necessario darne preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata. Secondo l'Agenzia delle entrate, per i contratti di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni, tale comunicazione non è necessaria.
Ritenuta	I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, qualora incassino i canoni o i corrispettivi dei contratti interessati, devono operare – in qualità di sostituti di imposta – una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedere al relativo versamento. Se non viene esercitata l'opzione per la cedolare, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

Fonte: Confedilizia

