

Stretta sulle case-vacanza

di VINCENZO MALATESTA

Affitti brevi tassati con cedolare secca al 21%

La norma scatta dal primo giugno: riguarda le locazioni di durata non superiore a 30 giorni. Multe fino a 2mila euro

Dal primo giugno via libera alla cedolare secca sugli affitti brevi di abitazioni o camere con durata non superiore a trenta giorni, come le case vacanze e le sistemazioni trovate sui siti internet. La ritenuta con aliquota al 21 per cento deve essere operata dai soggetti che esercitano l'attività d'intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. È una delle misure della manovra economica aggiuntiva adottata dal Governo, contenuta nell'articolo 4 del decreto legge 50/2017, entrato in vigore dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale 95/2017.



Sostituto d'imposta

Il nuovo regime fiscale, spiega Confedilizia, è facoltativo e si applica ai contratti di locazione, sublocazione e a quelli stipulati dal comodatario che dà l'immobile in godimento a terzi; sono incluse le formule di affitto breve che comprendono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali. Il canone risulta libero e la stipula può avvenire di persona o meno. L'opzione per la cedolare secca al 21 per cento deve essere effettuata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi: l'alternativa è il pagamento dell'Irpef secondo lo scaglione di riferimento del contribuente. Di solito quando il locatore opta per l'aliquota agevolata deve comunicarlo con una raccomandata all'inquilino. Ma l'Agenzia delle entrate ritiene che l'adempimento non sia necessario per i contratti di durata complessiva sotto i trenta giorni in un anno. In soldoni: chi esercita l'intermediazione immobiliare, online o meno, quando incassa i canoni o i corrispettivi dei contratti di affitto breve è

Il versamento della tassa per la prima volta sarà fatto dagli intermediari immobiliari o dei portali che svolgono analoghe funzioni

tenuto a effettuare la ritenuta del 21 per cento all'atto dell'accredito e provvedere al relativo versamento al fisco. E se l'opzione per la cedolare non viene esercitata la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

Gettito da triplicare

L'obiettivo dichiarato della misura è «il contrasto dell'evasione fiscale» nel settore. È lo stesso articolo 4 del decreto legge 50/2017 a disporre che l'Agenzia delle entrate dovrà stipulare convenzioni con le società che utilizzano in Italia i marchi di portali online come Airbnb per definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio dell'attività di intermediazione conclusa online. Il tutto a costo zero per le finanze pubbliche. Da un'indagine condotta dalla Guardia di finanza soltanto un soggetto su quattro dichiara al fi-

sco le somme percepite dall'affitto a terzi della propria abitazione o di una camera: l'accertamento riguarda zone ad alta densità turistica ed è citato dalla relazione illustrativa della manovra 2017. Nelle dichiarazioni dei redditi 2016 delle persone fisiche, riferite dunque all'anno d'imposta 2015, l'ammontare dei canoni per gli affitti brevi indicato si ferma a 221,1 milioni di euro, quasi per intero assorbito a cedolare secca (ai fini della stima non si considerano gli effetti relativi ai canoni già indicati in sede dichiarativa). Introducendo l'obbligo di sostituto d'imposta su affittacamere e siti web, fa capire il Governo nella relazione della manovra economica, la base imponibile triplicherebbe, arrivando a circa 663,3 per cento assicurando all'erario per il 2018 una maggior ritenuta

di 139,3 milioni di euro contro gli 81,3 del 2017.

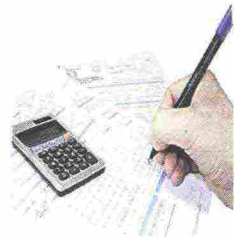
Comunicazione dati

Già a dicembre, di fronte ai boatos sulla tassazione, il portale Airbnb ha già deciso di indicare una serie di regole per garantire maggiore controllo sulla sua attività con il documento Policy tool chest, aprendo alla possibilità di introdurre limiti ai giorni di affitto e al numero degli appartamenti gestiti. Intanto le norme di attuazione del nuovo regime fiscale delle locazioni brevi saranno stabilite da un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che deve essere emanato entro novanta giorni dall'entrata in vigore del dl 50/2017, avvenuta il 24 aprile. Tra gli aspetti più delicati da regolare c'è la trasmissione e la conservazione dei dati da parte dell'intermediario immobiliare.

Condominio

Sconti Imu e Tasi per le telecamere

Più telecamere in città anche grazie ai condomini. Con il decreto sicurezza gli amministratori possono accordarsi con i Comuni per realizzare progetti di videosorveglianza in cambio di detrazioni dall'Imu e dalla Tasi: i privati devono farsi carico delle spese di installazione di sistemi tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con l'invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati.



Equitalia

Pignorare è facile

Più semplice per Equitalia pignorare gli immobili dopo la manovra 2017: la soglia sotto cui il concessionario non può procedere all'esecuzione resta 120 mila euro ma non è più calcolata sul singolo bene bensì sulla totalità degli immobili del debitore (il valore è diminuito delle passività ipotecarie che hanno priorità sul credito per cui si procede). Si prevede di recuperare così 85 milioni quest'anno e 280 milioni dal 2018. Oggi l'87 per cento dei preavvisi di ipoteca non ottiene alcun pagamento.



Immobili

Sulle vendite prezzi stabili

In Italia si consolida la crescita delle compravendite di abitazioni, che restano però ancora sotto ai livelli pre-crisi. Dopo una lunga flessione, i prezzi si sono stabilizzati nel comparto residenziale e non. È quanto emerge dall'ultimo rapporto di stabilità finanziaria della Banca d'Italia. Restano favorevoli le prospettive sull'evoluzione del mercato rilevate dall'inchiesta presso gli agenti immobiliari che operano nel settore residenziale, condotta da Palazzo Koch con Agenzia delle entrate e Tecnoborsa. Meno rischi per le banche sugli immobili.

