

AFFITTI BREVI

La tassa Airbnb si paga da oggi ma è una falsa partenza

Saverio Fossati ▶ pagina 32



Saverio Fossati

Oggi non si paga. L'obbligo degli intermediari immobiliari (portali online compresi) di operare le ritenute del 21% sugli affitti delle **locazioni brevi** incassati e versati ai locatori, in vigore dal 1° giugno in base al Dl 50/2017, è in realtà una **falsa partenza**.

La norma stabilisce che gli intermediari operino la ritenuta all'atto dell'accredito (nella versione finale, ormai definitiva anche se manca il passaggio formale al Senato sarà «all'atto del **pagamento al beneficiario**). Quindi, una volta che il locatario ha pagato, il denaro può anche rimanere presso l'intermediario un certo periodo di tempo prima che venga consegnato al padrone di casa. E solo a quel punto verrà fatta la ritenuta, che poi andrà versata entro il 16 del mese successivo. Quindi, per i pagamenti "girati" in giugno, **entro il 16 luglio 2017**.

«Se però - spiega Paolo Righi, presidente della **Fiaip** - l'agente immobiliare non incassa assegni ma fa in modo che l'inquilino versi direttamente un bonifico al proprietario, l'obbligo di ritenuta non c'è più». Nel caso di **Airbnb**, che invece paga i clienti entro 3 giorni dal check-in dell'inquilino, le modalità si presentano decisamente più stringenti. Ma «scritta così, la legge non funziona, è inoperabile e chiaramente non fa bene al settore» commenta Matteo Stifanelli, country manager per l'Italia di Airbnb.

FISCO

Manovrina/2. Il passaggio alla Camera ha rimescolato le carte ma i mediatori immobiliari segnalano problemi

Tassa Airbnb, oggi falsa partenza

Di fatto è impossibile operare la ritenuta del 21% sugli affitti brevi

C'è anche un altro problema: per ora ci sono solo i codici tributo per il pagamento della tassa di soggiorno (istituiti con la risoluzione 64/E del 30 maggio), mentre manca quello per il versamento della ritenuta del 21 per cento. E sino a quel momento non è quindi possibile fare versamenti. Più in generale, però, le Entrate hanno 90 giorni (sino al 23 luglio) per emanare un provvedimento con le **disposizioni di attuazione** per definire le modalità della «comunicazione» che gli intermediari devono fare alle Entrate sui nuovi contratti, quelle della ritenuta, appunto, e quelle per i soggetti «non residenti», che, se non hanno «stabile residenza» in Italia dovranno comunque nominare un **rappresentante fiscale**.

Il provvedimento, però, suggerisce Righi, dovrebbe anche evitare il rischio di una doppia ritenuta quando a proporre le case è un agente immobiliare che incassa dai portali (che operano già la ritenuta) e poi deve a sua volta versare un importo ai proprietari. Santino Taverna (presidente della **Fimaa**) chiede che venga chiarito che l'intermediazione riguarda solo gli agenti (come stabilito dalla legge 39/89), mentre Fabio Diaferia (**Pro.loca.tur**) evidenzia l'assurdità di chi crede che scopo dei proprietari privati sia solo l'evasione fiscale.

Confedilizia definisce un mostro giuridico la «locazione svolta in forma imprenditoriale» che (come stabilito dalla legge di conversione) sarà definita con un Dm. Il presidente Giorgio Spaziani Testa sottolinea anche il successo ottenuto evitando il rischio che la semplice locazione fosse soggetta ad autorizzazioni, come un emendamento inizialmente prevedeva.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

