

Secondo case agevolate

Con la nuova norma viene riconosciuto ufficialmente il diritto alla cedolare secca per le locazioni «turistiche»

Un aiuto a chi ha redditi bassi

La modifica permette di incassare subito la detrazione che per gli altri contribuenti si spalma in dieci anni

AFFITTI BREVI

Per la «tassa Airbnb» si deve aspettare il provvedimento

Luca De Stefani

L'obbligo imposto agli intermediari immobiliari e ai gestori dei portali on-line di trattenere la nuova ritenuta del 21% sui canoni che pagano al beneficiario finale, cioè al locatore, per le locazioni brevi (anche se di sublocazione o conclusi dal comodatario) partirà solo dopo l'approvazione da parte dell'agenzia delle Entrate dell'apposito provvedimento

LE MODIFICHE

Con la conversione sono stati chiariti molti aspetti e superate le indicazioni dell'Agenzia sull'avvio immediato delle ritenute

attuativo.

Nessuna norma, infatti, prevede che questa trattenuta debba essere applicata agli **incassi dei canoni** relativi ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, come invece detto dal direttore delle Entrate, Rossella Orlandi, nell'audizione alle commissioni Bilancio di Camera e Senato lo scorso 4 maggio. Nell'articolo 4 del decreto legge 50/2017, infatti, non vi è alcun collegamento

tra la disposizione che impone la trattenuta della nuova ritenuta e la data del 1° giugno 2017. Questa data, infatti, è citata solo nel comma 2 per indicare il momento dal quale sarà possibile far rientrare nel regime della cedolare secca (su opzione da effettuarsi nel modello Redditi PF) i redditi dei contratti di locazione brevi in sublocazione (possibilità già prevista dalla prassi per quelli brevi non in sublocazione). Ma la cedolare secca del 21%, su opzione, non c'entra nulla con la ritenuta che deve essere applicata alle locazioni brevi.

Inoltre, l'articolo 4, comma 5, decreto legge 50/2017, come modificato dalla legge di conversione, prevede che un apposito **provvedimento** del direttore dell'agenzia delle Entrate, da emanarsi entro il 23 luglio 2017, dovrà stabilire le disposizioni di attuazione necessarie per l'applicazione di questa nuova ritenuta. Con le modifiche apportate dalla conversione in legge, infatti, il provvedimento attuativo non è più previsto genericamente per tutte le disposizioni dell'articolo 4, ma dovrà riguardare specificatamente le regole della ritenuta. In base a

questo nuovo quadro normativo, post-conversione, quindi, deve ritenersi superato anche quanto detto nella citata audizione alla commissione bilancio bicamerale, relativamente al fatto che la norma pre-conversione conteneva già «sufficienti indicazioni per l'effettuazione delle ritenute». In quella sede, peraltro, veniva detto anche che il DL 50/2017, nella versione originaria, prevedeva che il prelievo dovesse «essere effettuato all'atto dell'accredito dei canoni e dei corrispettivi relativi ai contratti stipulati a partire dal 1 giugno» (affermazione non corretta, in quanto il primo giugno è citato solo al comma 2 per la possibilità della cedolare per

i contratti brevi, come spiegato sul Sole 24 Ore del 12 giugno 2017).

La posticipazione dell'entrata in vigore del nuovo obbligo a una data successiva all'emanazione del provvedimento attuativo delle Entrate risolve anche il pasticcio creato dai diversi momenti in cui si deve trattenere la ritenuta, indicati nel testo del decreto legge prima della conversione e in quello successivo (si veda Il Sole 24 Ore del 2 giugno 2017).

Nella versione originaria del DL, infatti, la ritenuta del 21% sui canoni doveva essere trattenuta «all'atto dell'accredito» dell'affitto in capo all'intermediario o al gestore del portale on-line. Con le **modifiche apportate in sede di conversione**, invece, l'obbligo della trattenuta della ritenuta scatterà solo «all'atto del pagamento» del canone al locatore. Se l'entrata in vigore dell'obbligo partisse dai contratti stipulati dal primo giugno 2017, infatti, si potrebbe avere la duplicazione dell'obbligo di trattenere e versare la stessa ritenuta sullo stesso canone, in due momenti diversi.

Prima dell'entrata in vigore delle modifiche al DL 50/2017 i gestori dei portali avrebbero dovuto trattenere le ritenute su tutti i canoni incassati mentre, dopo l'entrata in vigore della legge di conversione, la trattenuta sarebbe scattata su tutti i canoni pagati dai gestori ai beneficiari (locatori), con un evidente rischio di operare delle **ritenute doppie** sullo stesso canone.

In sintesi**01 | ISOGGETTI COINVOLTI**

Sono gli «intermediari immobiliari» e portali (come Airbnb). I privati che non usano mediatori eserciteranno l'opzione nei termini previsti

02 | LA DECORRENZA

Per poter essere applicata la norma ha bisogno di un provvedimento attuativo del direttore delle Entrate

03 | LE MISURE ATTUATIVE

Le Entrate dovranno stabilire le modalità di effettuazione della ritenuta a titolo di acconto e di imposta e del suo versamento all'Erario, nonché i relativi codici tributo

© RIPRODUZIONE RISERVATA