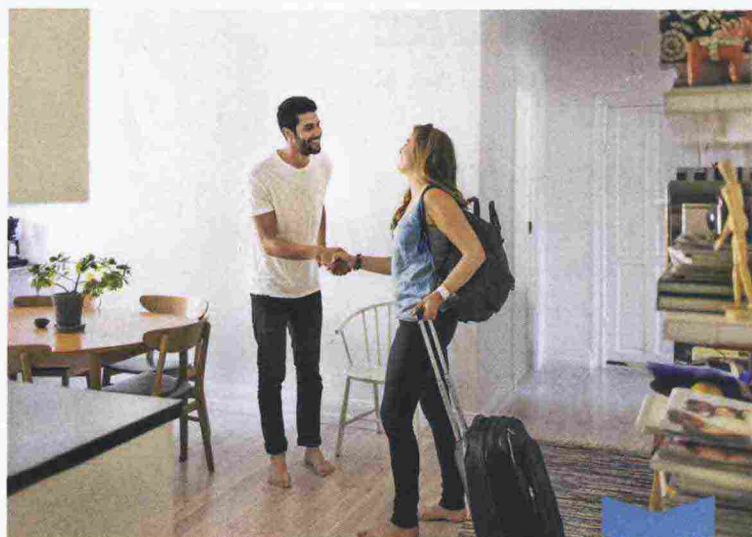


consumi | *soldi*

AAA affitto casa *al mare...*

Agli italiani piace trascorrere le vacanze in una dimora, che sia la mega-villa con piscina o l'appartamentino sulla spiaggia... **Le novità normative**



I vantaggi di un soggiorno in casa sono presto detti. Innanzitutto, autonomia di movimento e di orari. E se si trova l'occasione giusta, c'è anche possibilità di risparmiare notevolmente. I siti web che aiutano a scegliere l'immobile - dopo il successo del portale Airbnb - si stanno moltiplicando a vista d'occhio. Che si tratti di portali web o "delle vecchie agenzie", dal 1° giugno sono arrivate le nuove regole per le locazioni turistiche introdotte dal Dl 50/2017.

LA LOCAZIONE TURISTICA contro il degrado

Le locazioni turistiche sono sempre state considerate al di fuori della disciplina della legge 431/98 (riforma delle locazioni). Ciò vuol dire che proprietario e inquilino possono stabilire di comune accordo tutte le condizioni che regolano l'affitto della casa per la vacanza.

✓ La diffusione di portali come Airbnb ha reso più facile l'incontro tra domanda e offerta e agevolato la locazione tra privati quale forma di accoglienza diversa rispetto a quelle tradizionali, come in alberghi o villaggi.

✓ «La locazione turistica rappresenta per le città e per i piccoli borghi del nostro Paese, un'occasione di rinascita e un rimedio contro il degrado urbano» spiega Alessandra Egidi di Confedilizia. «Inoltre, è un modo per il proprietario di far fronte, con il reddito derivante dall'affitto, alla sempre più ingente tassazione patrimoniale cui sono sottoposti gli immobili e che negli ultimi anni si è triplicata. Recentemente, vi sono state spinte a limitare il fenomeno tentando di regolamentarlo» continua l'esperta.

La "tassa Airbnb"

Il decreto ha previsto una norma fiscale per le locazioni brevi, non superiore ai **30 giorni, purché stipulati direttamente da persone fisiche** o con intermediari come le piattaforme online.

* Dal 1° giugno 2017, oltre che per questo tipo di locazioni (per le quali la cedolare secca era già applicabile) è stata estesa la possibilità di scegliere la cedolare anche per le locazioni che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali, per i contratti di sublocazione e per quelli a titolo oneroso conclusi dal comodatario. L'aliquota è del 21% e sostituisce Irpef e imposta di registro. Si può optare e assoggettare all'Irpef i proventi delle locazioni brevi (aliquota minima: 23%) indicandoli nella dichiarazione dei redditi.



→ QUALUNQUE TIPO DI AFFITTO VIENE TASSATO, ANCHE SE DI BREVE DURATA



I portali come sostituti d'imposta

È bene precisare che per chi è solito affittare case per le vacanze, con la cedolare secca non cambia in sostanza nulla per quanto riguarda la tassazione.

* La novità interessa, infatti, gli intermediari, cioè le agenzie e i portali specializzati, che si comporteranno come sostituti d'imposta.

* In pratica, questi avranno il compito di trattenere le tasse dall'affitto e versarle per conto del proprietario direttamente all'Erario prima di girare il canone al proprietario stesso.

* Gli intermediari, inoltre, dovranno comunicare all'Agenzia delle entrate tutti i dati dei contratti se non vogliono andare incontro alle pesanti sanzioni previste.

Per avere maggiori informazioni sulla normativa, si può visitare il sito www.confedilizia.it. Recandosi nelle sedi territoriali dell'associazione è possibile disporre dei modelli di contratto di locazione turistica da utilizzarsi per soddisfare le diverse esigenze.

WWW.CONFEDILIZIA.IT

LE REGOLE PER PROPRIETARIO E INQUILINO

Che sia di durata inferiore a 30 giorni o superiore, un accordo a parole non basta. Vediamo quali sono le principali incombenze per proprietario e inquilino.

Se il periodo è inferiore a 30 giorni

«Per dare in locazione turistica la propria casa occorre stipulare con l'inquilino un **contratto scritto dove specificare la finalità turistica** della locazione. Si possono usare due diversi tipi i contratto: per le locazioni weekend di 2-3 giorni o per brevi vacanze per un periodo più lungo di 10-15 giorni, ma al di sotto del mese» spiega l'esperto di **Confedilizia**.

✓ Il **contratto non va registrato**, tuttavia se l'inquilino è cittadino extracomunitario, il locatore deve comunicarlo all'Autorità locale di pubblica sicurezza entro 48 ore a prescindere dalla durata del contratto. L'inquilino dovrà corrispondere il canone e l'importo forfettario per le spese (luce, acqua...), mantenere la casa in buono stato, rispettare divieti contrattuali e dello stabile e non disturbare i vicini.

Gli adempimenti fiscali

I canoni da locazione vengono sempre tassati. Il proprietario può scegliere direttamente in fase di dichiarazione dei redditi, il tradizionale regime Irpef o quello della cedolare secca.

✓ Se la trattativa sulla locazione viene condotta da un intermediario (tipo un portale specializzato), saranno gli intermediari stessi a trattenere l'imposta e a versarla per conto del proprietario. In più, sulla base delle modifiche apportate al testo dalla Camera, l'inquilino dovrà pagare l'imposta di soggiorno con le modalità stabilite dal Comune.

Se il periodo è superiore a 30 giorni

Per questo tipo di locazione si ricorre al **"contratto tipo per locazioni ad uso villeggiatura"** che andrà registrato entro 30 giorni dalla data di stipula. Se l'inquilino è un extracomunitario va fatta la relativa comunicazione all'Autorità locale di pubblica sicurezza sempre entro le 48 ore. Valgono, poi, le stesse regole già viste per quel che riguarda il versamento del canone pattuito e il rispetto di regole e divieti.

Gli adempimenti fiscali

Il canone di un contratto di locazione turistica viene tassato con il tradizionale regime Irpef (quale reddito da fabbricato) o con la cedolare secca. La scelta va fatta, entro il termine di registrazione del contratto, inviando prima la raccomandata all'inquilino ed effettuando la propria scelta nel modello RLI da presentare all'Agenzia delle entrate per la registrazione del contratto.

✓ Se si opta per la cedolare secca, il bollo e l'imposta di registro sono assorbiti dalla stessa. Altrimenti, sul contratto dovrà essere apposta una marca da 16 euro ogni 4 facciate e, comunque, ogni 100 righe (di solito, il bollo è a carico dell'inquilino). L'imposta di registro, pari al 2% del canone pattuito, è a carico delle parti, ciascuna per la metà.

Servizio di Lorena Bassis.

Con la consulenza di Alessandra Egidi, segretario generale di **Confedilizia**.

viversaniebelli 93