

AGENZIA DELLE ENTRATE E' LEGGE IL PROVVEDIMENTO

Affitti brevi, la cedolare allarga i confini

Incentivi fiscali, ma anche portali come esattori. A Parma l'impatto sarà contenuto

Patrizia Ginepri

«E' legge il provvedimento sugli affitti brevi, ovvero i contratti di locazione ad uso abitativo della durata non superiore a 30 giorni. Si attende a breve l'emanazione da parte del direttore dell'Agenzia delle entrate, delle disposizioni di attuazione. Le principali novità riguardano: l'applicazione della cedolare secca e la ritenuta a titolo di acconto o di imposta da parte degli intermediari, che diventano sostituti di imposta».

L'impatto su Parma «Non avrà un forte impatto sulla nostra provincia - premette il presidente di Confedilizia Parma Mario Del Chicca - riguarda infatti, prevalentemente, le zone turistiche». Può riguardare, in particolare, l'Appennino e le aree termali. E naturalmente anche la città. «Con le regole attuali, sul nostro territorio viene utilizzato anche l'affitto cosiddetto transitorio - sottolinea Del Chicca - che può andare da 1 a 18 mesi. In ogni caso ben vengano tutte le

soluzioni che comportano un'agevolazione fiscale, visto che la tassazione sugli immobili rappresenta un vero problema nel nostro Paese. Gli affitti brevi convengono a entrambe le parti: canoni più bassi e incentivo fiscale per chi affitta».

Esclusa l'attività d'impresa

Si tratta di locazioni stipulate tra persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa: direttamente, oppure attraverso soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, oppure tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (il più noto dei quali è oggi Airbnb).

Cedolare secca È possibile effettuare l'opzione per il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21% con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017.

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi non è una

novità, in quanto era già ammessa in precedenza per le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni. E' innovativa la previsione che ne estende l'applicazione anche ai contratti «che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali», in quanto si precisa che la presenza di tali servizi accessori non è di per sé sufficiente a configurare attività di impresa, rimanendo invece il contratto nell'ambito delle locazioni.

È innovativa anche l'estensione del trattamento fiscale alla sublocazione e alle locazioni stipulate dal comodatario: i redditi derivanti dalla sublocazione, ad esempio, sono «redditi diversi» e non «fondari». Viene pertanto esteso il regime della cedolare secca anche a un tipo di reddito che non appartiene ai redditi fondiari.

L'applicazione L'opzione per il regime della cedolare secca è generalmente esercitata alla registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso, come le locazioni «brevi»,

di durata complessiva nell'anno non superiore a 30 giorni, il locatore può: applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il reddito; oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'uso o di registrazione volontaria del contratto.

Gli intermediari e i gestori dei portali telematici, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

La ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo. La ritenuta si considera operata: a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca; oppure a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione. Gli intermediari devono poi rilasciare la certificazione unica. ♦

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il contratto

Durata massima 30 giorni

L'art. 4 del DL 50/2017, nella versione definitiva, definisce «locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi 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, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione (portali telematici che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da affittare).

