



I CONSIGLI DEGLI ESPERTI IL FISCO

di **Micaela Chiruzzi**, fiscalista e tributarista

I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI DURATA INFERIORE AI 30 GIORNI

Affitti brevi, meglio la cedolare secca o aprire la partita Iva?

Chi vuole ricavare un reddito aggiuntivo dalla propria casa al mare o sui monti deve armarsi di calcolatrice e trovare la soluzione più conveniente

La disciplina fiscale degli affitti brevi, ovvero dei contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, è stata ridisegnata dalla Legge di bilancio 2021.

Le nuove regole sono applicabili a partire dal periodo d'imposta 2021 solo qualora vengano concessi in locazione non più di quattro appartamenti per ogni annualità.

Ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo situati in Italia di durata non superiore a 30 giorni da parte di persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, nei confronti di soggetti privati è adottabile l'opzione di tassazione, qualora conveniente per il locatore, del regime della cedolare secca, con l'applicazione dell'imposta sostitutiva Irpef del 21%.

Superato il limite dei quattro immobili affittati, l'attività viene considerata automaticamente attività imprenditoriale, con la conseguenza di dover aprire la partita Iva e adempiere a tutti gli obblighi fiscali e contributivi. Ma non per questo potrebbe risultare più oneroso, e vediamo di seguito il perché.

Chi apre la partita Iva con codice Ateco 55.20.51 in regime forfettario, per i primi 5 anni di attività corrisponde al fisco un'imposta sostitutiva Irpef del 5% sui redditi conseguiti

fino a un massimo di 65 mila euro, calcolato su un coefficiente di redditività ridotto al 40%.

Inoltre, lo svolgimento di un'attività di affittacamere in modo professionale e quindi con partita Iva comporta obbligatoriamente l'iscrizione alla gestione previdenziale Inps commercianti. Tuttavia, per tale categoria è prevista un'agevolazione relativa al calcolo dei contributi Inps. Infatti gli affittacamere sono soggetti alla contribuzione previdenziale in ragione del reddito effettivamente prodotto e pertanto esonerati dal versamento dei contributi fissi Inps.

Inoltre esiste la possibilità di rivolgere istanza all'Inps per richiedere la riduzione del 35% come contribuente in regime forfettario.

Con la Circolare n. 17 del 9 febbraio

2021, l'Inps ha comunicato le aliquote di contribuzione vigenti per il 2021. L'aliquota dei contributi alla gestione speciale Affittacamere e strutture extra alberghiere resta per quest'anno del 24,09% e 0,62 euro mensili per contributo maternità.

Ricordiamo un'ulteriore agevolazione in merito ai contributi Inps, che sono considerati oneri deducibili dal reddito, cioè nell'anno di versamento andranno ad abbattere ulteriormente il reddito ai fini della tassazione dell'Imposta sostitutiva.

Pertanto, calcolatrice alla mano, è possibile verificare la convenienza a optare per l'apertura della partita Iva rispetto l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21% come semplice privato. Ecco due casi per esemplificare la convenienza della scelta:

SE SI INCASSANO 35.000 EURO ANNUI:	
Tassazione Privato Opzione Cedolare secca	Tassazione Partita Iva Regime forfettario
€ 35.000,00 x 21% = € 7.350,00 Imposta sostitutiva	€ 35.000,00 x 40% = € 14.000,00 € 14.000,00 x 5% = € 700,00 Imposta sostitutiva
	€ 14.000,00 x 24,09% = € 3.372,60 € 3.372,60 - 35% = € 2.192,19 Contributi Inps + 7,44 maternità
SE SI INCASSANO 60.000 EURO ANNUI:	
Tassazione cedolare secca	Tassazione Partita Iva regime forfettario
€ 60.000,00 x 21% = € 12.600,00 Imposta sostitutiva	€ 60.000 x 40% = € 24.000,00 € 24.000,00 x 5% = € 1.200,00 Imposta sostitutiva
	€ 24.000,00 x 24,09% = € 5.781,60 € 5.781,60 - 35% = € 3.758,04 Contributi Inps + 7,44 maternità