

Affitti brevi, sul primo immobile la cedolare secca resta al 21%

Locazioni

L'aliquota più alta al 26% scatterà solo a partire dal secondo appartamento

Alessandra Caputo

Cedolare secca più cara per gli affitti brevi ma solo se gli immobili sono più di due. Uno degli emendamenti alla manovra approvati in commissione Bilancio al Senato incide sui contratti di locazione breve, vale a dire quei contratti in cui un privato concede in locazione un immobile abitativo, per un periodo inferiore a 30 giorni, fornendo anche servizi quali il cambio biancheria o la connessione wi-fi.

Ai fini fiscali, i locatori hanno due possibilità:

- far concorrere i canoni percepiti alla formazione del reddito complessivo sommandoli agli altri redditi eventualmente percepiti (ad esempio, con quello di lavoro dipendente o con la pensione) e sul totale pagare l'Irpef e le addizionali;
- esercitare l'opzione per l'applicazione di una imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali, nella forma della cedolare secca.

In questo secondo caso, l'imposta sostitutiva è applicata all'ammontare dei corrispettivi derivanti dai contratti di locazione, mentre l'Irpef e le

addizionali si pagheranno solo sugli altri redditi posseduti.

In caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, la norma di riferimento (articolo 3, comma 2, del Dl 50/2017) prevede oggi l'applicazione dell'aliquota in misura pari al 21%. Dal prossimo anno, tuttavia, sono previste novità.

Il disegno di legge di Bilancio ha previsto l'innalzamento dell'aliquota dal 21 al 26% nel caso di destinazione a locazione breve di più appartamenti per ciascun periodo di imposta. L'emendamento approvato dalla commissione Bilancio del Senato consente di applicare ancora l'aliquota in misura pari al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

I casi che si possono verificare sono, quindi, due:

- 1 se è concesso in locazione breve un solo immobile, l'aliquota si applica in misura pari al 21 per cento;
- 2 se sono concessi in locazione breve più immobili, su uno (a scelta del contribuente) si applica l'aliquota del 21% mentre sugli altri si applica il

4

LO SPARTIACQUE

Oltre le quattro unità immobiliare in affitto breve scatta il reddito d'impresa

26 per cento.

Se le unità concesse in locazione breve sono più di quattro l'attività si intenda svolta in forma imprenditoriale e, quindi, nessuna cedolare secca può essere applicata.

Le locazioni brevi possono essere concluse direttamente dal locatore oppure tramite portali telematici (tipo Airbnb). Se questi ultimi intervengono all'atto del pagamento, sono obbligati ad applicare una ritenuta; significa che se dal locatario incassano 100, al locatore riversano 100 meno la ritenuta (fissata in misura pari al 21%). La ritenuta è versata all'erario a titolo di acconto sulle tasse che il locatore dovrà pagare.

L'emendamento approvato incide anche sul tema ritenuta con due novità: la prima è che la ritenuta si considera sempre a titolo di acconto (e non di imposta); la seconda prevede regole specifiche per il versamento quanto i corrispettivi sono incassati da soggetti non residenti. In particolare, se il soggetto non residente è in possesso di una stabile organizzazione in Italia oppure in uno Stato membro dell'Unione europea, adempie agli obblighi derivanti dalle locazioni brevi tramite la stabile organizzazione; qualora gli stessi soggetti sono riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale.