

# Affitto casa vacanze, arriva la tassa Airbnb

L'AUTORE: Noemi Secci

*Controlli rigorosi e imposte pagate direttamente da portale web o intermediario: addio all'evasione sugli affitti brevi.*

Vita dura per i furbetti degli **affitti brevi**, come chi offre per poche settimane l'appartamento per le **vacanze**: la “manovrina”, difatti, introduce controlli severi e nuove procedure per far sì che tutti paghino la **cedolare secca** sui canoni di locazione incassati, nonostante i contratti con durata minore di 30 giorni sfuggano all'obbligo di **registrazione**.

Se verrà approvata, la nuova legge imporrà ai gestori dei portali web, come **Airbnb**, e alle agenzie immobiliari di comunicare all'Agenzia delle entrate i contratti di **affitto breve** conclusi per il loro tramite. Non solo: gli intermediari, compresi quelli che gestiscono gli affitti tramite internet, dovranno operare sui canoni pagati dall'inquilino una **ritenuta del 21%** come sostituti d'imposta.

La legge introduce una misura severa e un notevole aggravio degli adempimenti per agenzie e intermediari, quindi, ma non una **nuova tassa**, perché le imposte sugli affitti brevi esistono da sempre, nonostante in pochi le paghino. È proprio per l'altissima percentuale di **evasione** che le nuove regole si sono rese necessarie.

Ci sono, comunque, delle novità vantaggiose per chi affitta: la legge, infatti, conferma la possibilità di assoggettare a **cedolare secca** i canoni di locazione incassati per le **case vacanza**. In questo modo, quanto incamerato dal proprietario della casa non entrerà più nel suo reddito imponibile, alzando l'Irpef, ma sarà **tassato separatamente** al 21%.

Ma procediamo per ordine e vediamo, nel dettaglio, i nuovi adempimenti per chi affitta per brevi periodi.

## **Affitto tramite portali web**

Attualmente, la maggior parte delle persone che affitta la propria casa per le vacanze, o comunque per brevi periodi, si affida a **portali web** d'intermediazione come Airbnb. In questo caso, l'inquilino effettua il **pagamento** dell'affitto direttamente al sito web. Con le modifiche apportate dalla manovrina, Airbnb, o il diverso **intermediario**, all'atto dell'incasso dovrà operare una **ritenuta** del 21% sul canone d'affitto e **versare** quanto trattenuto all'erario. In questo modo sarà il **gestore del servizio** a pagare direttamente la cedolare secca, in qualità di **sostituto d'imposta** e il proprietario non potrà evadere le tasse.

Per di più, l'intermediario dovrà **comunicare** all'**Agenzia delle entrate** i contratti conclusi per suo tramite e rilasciare annualmente a chi affitta la **certificazione unica**

(Cu) contenente gli importi percepiti e le ritenute effettuate. La violazione delle regole comporta delle **sanzioni**, per l'intermediario, pari a 2.000 euro.

La **tassa Airbnb** non è, dunque, una nuova tassa, ma una misura che, attuando dei controlli più efficaci, serve a far rispettare delle regole che esistono da sempre.

### **Affitto tramite agenzie immobiliari**

Le regole valide per Airbnb e per altri portali web devono essere applicate anche per gli intermediari come le **agenzie immobiliari**, obbligate sia a **segnalare i contratti** conclusi che a effettuare la **ritenuta d'acconto** sugli importi ricevuti.

Insomma, le nuove misure sono assai stringenti, a prova di evasione, e accontentano le richieste degli **albergatori** e di coloro che sono ingiustamente penalizzati dall'alto tasso di "nero" del settore degli affitti brevi.

### **Cedolare secca**

Come anticipato, la manovrina conferma la possibilità di utilizzare per gli affitti brevi, oltre al regime ordinario di tassazione del canone d'affitto, quello semplificato, ovvero la cosiddetta **cedolare secca**.

Molti non sanno che la cedolare secca è un'imposta che sostituisce non solo l'Irpef sull'immobile e le addizionali, ma anche le imposte di **bollo** e di **registro**; le aliquote sono attualmente due:

- il **10%** per il canone concordato (calmierato);
- il **21%** per gli altri casi, cioè per la locazione in regime di libero mercato: è questa, dunque, l'imposta che deve essere applicata per l'affitto di appartamenti per le vacanze.  
L'importo della cedolare secca deve essere pagato tramite modello F24:
- l'**acconto**, pari al 95% dell'imposta totale, può essere pagato in una rata entro il 16 giugno, oppure in due rate (se l'importo è superiore a 257,52 euro), 16 giugno (60%) e 30 novembre (40%); l'acconto non è dovuto se l'importo è inferiore a 51,65 euro;
- il **saldo** deve essere pagato entro il 16 giugno dell'anno successivo (entro il 16 luglio, se maggiorato dello 0,40%).

I **codici** per il versamento con modello F24 sono:

- 1840 (1° rata acconto);
- 1841 (2° rata acconto);
- 1842 (saldo).

Per registrare telematicamente le locazioni ed utilizzare l'opzione cedolare secca, si utilizza il **software Rli** dell'Agenzia delle Entrate. La registrazione, come già esposto, non è comunque necessaria per i contratti d'affitto inferiori a **30 giorni**.

La procedura di registrazione è semplificata: è sufficiente, infatti, indicare i dati del locatore (chi affitta), del conduttore (inquilino), dell'immobile, del canone di locazione e la durata del contratto. L'applicazione della cedolare secca può essere richiesta con **modello Rli** solo se:

- il numero dei locatori (proprietari) e dei conduttori (affittuari) non è superiore a tre e tutti i locatori esercitano l'opzione per la cedolare secca;
- si è in presenza di una sola unità abitativa con un massimo di tre pertinenze e tutti gli immobili hanno una rendita catastale;
- il contratto contiene esclusivamente il rapporto di locazione;
- il contratto è stipulato tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

Il software Rli può essere utilizzato anche se è stato già stipulato un contratto di affitto e si vuole optare **successivamente** per la cedolare secca.

Ad ogni modo, considerando che gli intermediari come Airbnb faranno da sostituto d'imposta, è probabile che chi affitta sia esonerato da tutti gli adempimenti legati alla cedolare secca.