

8 agosto 2017 13:03

Affitti brevi, novità sulla tassazione

di [Rita Sabelli](#)



Dallo scorso Giugno anche per le locazioni brevi tra privati/persone fisiche -stipulate generalmente per uso turistico- è applicabile la tassazione con la cedolare secca in alternativa a quella ordinaria, grazie alla conversione in legge del decreto 50/2017 (Legge 96/2017).

Contratti coinvolti

Si tratta di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata fino a 30 giorni inclusi quelli dove è prevista la fornitura di biancheria e/o di pulizia, stipulati da persone fisiche direttamente o tramite agenzie o siti di intermediazione (come Airbnb o Booking).

Sono interessati i contratti stipulati tra persone fisiche, sia il locatore che il locatario, che agiscono al di fuori dell'eventuale attività di impresa esercitata. Non sono coinvolti quindi i contratti stipulati con una ditta, impresa, professionista, etc.

Si ricorda che i contratti di locazione di durata inferiore ai 30 giorni non devono essere registrati e quindi non è dovuta imposta di registro, ma i redditi che ne derivano sono soggetti ad irpef.

Tassazione ordinaria e opzione per la cedolare secca

A regime ordinario i redditi da affitto vengono tassati in sede di dichiarazione dei redditi applicando l'irpef sull'importo più alto tra il canone (annuo) di locazione ridotto del 5% e la rendita catastale (art.37 del TUIR, Dpr 917/86).

Dal 1 Giugno 2017 -per la precisione per i contratti stipulati da tale data- a questi redditi si può applicare in alternativa e in via opzionale la cedolare secca con aliquota 21%. Stessa cosa per i contratti di sub-locazione e di comodato non gratuito aventi le stesse caratteristiche.

L'opzione per la cedolare secca può essere trasmessa all'Agenzia delle entrate tramite il modello Rli oppure direttamente in sede di dichiarazione dei redditi. Trattandosi di contratti non soggetti a registrazione obbligatoria la compilazione è semplificata ([si veda qui](#)).

In alternativa la tassa sostitutiva può essere pagata dagli intermediari (agenzie o siti) intervenuti nella conclusione del contratto se questi si occupano anche della riscossione dei canoni di affitto o intervengono nei pagamenti, tramite applicazione di una ritenuta d'acconto sui canoni stessi, con modello F24 ed utilizzando il codice tributo appositamente creato "1919" entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata. In questo caso gli intermediari operano come sostituti d'imposta e quanto pagato figura come acconto se il locatore/beneficiario non ha esercitato l'opzione per la cedolare.

Gli intermediari inoltre devono comunicare annualmente all'Agenzia delle entrate i dati dei contratti di affitto breve stipulati a seguito del loro intervento.

Chi incassa i canoni o interviene nel pagamento degli stessi è tenuto anche a incassare la tassa di soggiorno per conto del Comune (DI 78/2010 art.14 c.16).

Fonti normative

- DI 50/2017 convertito nella Legge 96/2017 art.4

- Risoluzione Agenzia delle entrate n.88/E del 5/7/2017
- Provvedimento Agenzia delle entrate del 12/7/2017 Prot. 132395/2017 (disposizioni attuative)