

**MANOVRA**

# Airbnb, arrivano le tasse

di **Saverio Fossati**

● È finita (forse) la pacchia per gli affitti turistici in nero. Se l'articolo inserito all'ultimo nel testo della «manovrina» supererà i vari step in Consiglio dei ministri e in Parlamento, presto la morsa si stringerà su chi ha approfittato della difficoltà nei controlli per non pagare imposte sui ricavi da locazioni di durata inferiore ai 30 giorni: a pagare le tasse ci penserà direttamente l'agenzia o il portale web. Va ricordato infatti che per questi affitti, che in genere assolvono a necessità di tipo turistico-vacanziero, non è obbligatoria la registrazione all'agenzia delle Entrate (anche se le imposte andrebbero comunque pagate).

La nuova norma riguarda le locazioni di qualunque tipo, anche quando viene offerto un servizio simil alberghiero con fornitura di lenzuola e asciugamani e anche quando si tratta di sublocazioni o contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che cede a terzi il godimento dell'immobile.

Viene poi riconosciuto ufficialmente che su queste locazioni si possa pagare la cedolare secca del 21% (del resto nessuno aveva mai contestato questa possibilità). Va detto, però, che si prevede che la cedolare diventi possibile per i contratti stipulati dal 1° maggio 2017, quindi, stando alla lettera

della nuova norma, si direbbe che i canoni di quelli siglati sino al 30 aprile 2017 vadano assoggettati inesorabilmente all'Irpef (molto più svantaggioso). In ogni caso il proprietario dovrà fare un'opzione per comunicare all'agenzia delle Entrate se intende scegliere la cedolare o l'Irpef.

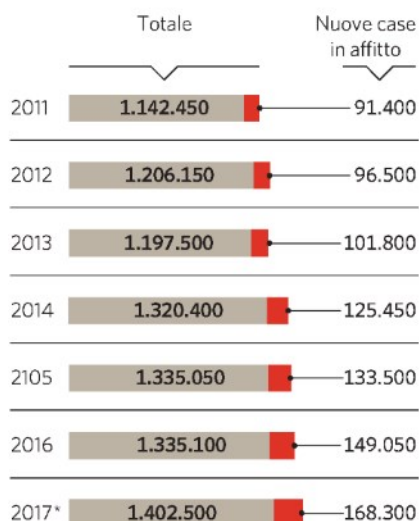
Ma la grossa novità è un'altra: gli intermediari immobiliari (agenzie ma anche portali come Airbnb) che concludono un contratto di locazione sotto i 30 giorni devono operare una ritenuta alla fonte del 21% sugli «accrediti» (si suppone quelli effettuati dagli inquilini) e spedire gli importi all'Erario: i proprietari si troveranno quindi (alcuni loro malgrado) con le tasse già pagate. Gli agenti devono anche inviare una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto: nella norma (prima stesura) non è specificato a chi e su cosa, ma viene chiarito che chi disobbedisce rischia una sanzione da 200 a 2 mila euro.

Non è difficile immaginare che i nuovi adempimenti burocratico-fiscali avranno una serie di effetti: gli agenti immobiliari e i portali dovranno attrezzarsi (seguendo le indicazioni di un futuro provvedimento attuativo delle Entrate) mentre le locazioni, che sinora erano largamente in nero, subiranno un aumento per ammortizzare la cedolare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## In crescita

Contratti di locazione residenziali registrati in Italia anno per anno



Var. %  
2017-2011

22,8  
Sul totale  
dei contratti

84,1  
Sui nuovi  
contratti

(\*) Previsione

FONTE: elaborazione Scenari Immobiliari su dati agenzia delle Entrate

