



LA DISCIPLINA FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

Legge 30 dicembre 2020, n. 178



Relatore: ***Dott.⁴ Maurizio Bacchiega***

- membro della Commissione Nazionale Digitalizzazione, semplificazione e razionalizzazione del calendario fiscale
- coordinatore della commissione Imposte Dirette dell'ordine di Brescia



Il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.



OK

Oltre 4 immobili l'attività di locazione da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale (art. 2082 c.c.).



Le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare.



- **Durata:** Max 30 giorni.
- **Registrazione:** NO obbligo registrazione del contratto (salvo cumulo nell'anno).
- **Servizi:** anche appartamenti ammobiliati con cambio biancheria e pulizia locali.
- **Cedolare secca:** 21% (opzionale)
- **R.A.** 21% da parte del gestore del portale o dell'intermediario che veicola i canoni.
- **Trasmissione telematica** annuale dei dati del contratto da parte del portale o intermediario anche se NON veicola i canoni.
- **Opzione:** possibilità in dichiarazione di applicare la tassazione ordinaria.

Remember!



- Se la durata del contratto è superiore a 30 giorni.
- Se si forniscono anche cibi seppure preconfezionati (B&B)
(Ris. 13.10.2000, n. 155 - trattasi in questo caso di redditi diversi)

Dal 2021

- Se l'attività è svolta in forma imprenditoriale



Remember!

Normativa locale in tema di locazioni brevi – Legge 12/1995 Bolzano

Sono assoggettate alla normativa «affitta camere» chi concede in locazione anche un solo appartamento se viene svolta un'attività di promozione o di intermediazione (AirBnB).

Con risposta all'interpello 373 10/09/2019 l'Agenzia afferma che tale normativa non è determinante per la qualifica di imprenditore e quindi nel caso esaminato: locazione di un appartamento utilizzando AirBnB è possibile optare per la cedolare secca e non è necessaria l'apertura della partita IVA.

Calcolo imposizione fiscale locazione breve

Base Imponibile	Importo in euro
Canone	600,00
Rimborso spese biancheria e pulizia	70,00
Totale	670,00



Calcolo imposizione fiscale locazione breve

Costi relativi alla locazione	Importo in euro
spese biancheria e pulizia	70,00
Utenze e Wi-Fi – IMU Tasi ecc.	62,00
Provvigioni Booking (15%)	90,00
« <i>the keeper of the house</i> » (20%)	120,00
Totale	342,00
Ritenuta subita (21% di 670,00)	140,70
Netto percepito	187,30
Tassazione effettiva:	42,90%

AirBnB Ireland UC e AirBnB Payments UK Ltd, nel 2017 presentano ricorso chiedendo l'annullamento del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che dava attuazione al nuovo regime fiscale delle locazioni.

Il ricorso è rigettato.

AirBnB impugna la sentenza.

Il Consiglio di Stato chiede alla Corte di Giustizia Europea di esprimersi in merito alla legittimità, con riferimento alle diverse disposizioni del diritto dell'Unione degli obblighi imposti dalla legge nazionale agli intermediari di locazioni immobiliari brevi.



La Corte constata che i **tre obblighi** introdotti nel diritto italiano nel 2017 rientrano nel settore fiscale e sono, di conseguenza, esclusi dall'ambito di applicazione di talune direttive fatte valere da AirBnB.

La Corte si dedica quindi all'esame della legittimità delle tre misure unicamente alla luce del divieto di restrizioni alla libera prestazione dei servizi all'interno dell'Unione previsto dall'articolo 56 TFUE.



Primo obbligo: obbligo di raccolta e comunicazione alle autorità fiscali dei dati relativi ai contratti di locazione stipulati a seguito dell'intermediazione immobiliare. **Imposizione lecita.**

Secondo obbligo: obbligo di ritenuta dell'imposta alla fonte. **Imposizione lecita.** La Corte esclude, di conseguenza, che sia possibile ritenere che detto obbligo vieti, ostacoli o renda meno attraente l'esercizio della libera prestazione dei servizi.



Terzo obbligo: obbligo di designare un rappresentante fiscale in Italia. L'imposizione grava, invece, unicamente su taluni prestatori di servizi di intermediazione immobiliare privi di stabile organizzazione in Italia quindi: **l'imposizione non è lecita.**



Airbnb fa «pace» con l'Agenda delle Entrate pagando 576 milioni Euro

L'intesa è relativa agli anni dal 2017 al 2021, restano da definire il 2022 e il 2023.

Esercizio di rivalsa: Airbnb ha comunicato che **non** recupererà la ritenuta dai locatori privati.

Contenuto dell'accordo (in milioni di Euro):

Imposte	353
Sanzioni	174
Interessi	49

I canoni incassati da Airbnb in Italia dal 2017 al 2021 ammontano a circa 3,7 miliardi di Euro.



Conseguenze per i proprietari di immobili dati in locazione:

1) Redditi da locazioni brevi incassati tramite Airbnb non dichiarati negli anni dal 2017 al 2021; cosa si deve fare? **NULLA**

L'accordo con l'agenzia di fatto sana la posizione per i contribuenti che avrebbero potuto optare per la cedolare secca al 21% pari alla ritenuta incassa dall'agenzia con l'accordo.

2) Redditi da locazioni brevi incassati tramite Airbnb e dichiarati negli anni dal 2017 al 2021 pagando le imposte senza aver detratto la ritenuta; si può chiedere il rimborso? **NO**

Airbnb non emetterà nessuna Certificazione Unica per tali anni.

Conseguenze per i proprietari di immobili dati in locazione:

1) Redditi da locazioni brevi incassati tramite Airbnb non dichiarati nel 2022; che fare? **ravvedimento Operoso entro 28/02/24**

Airbnb ha annunciato che intende conformarsi alla Dac 7⁽¹⁾

La società conferma che le informazioni entro il termine del 31 gennaio saranno condivise con le autorità irlandesi e poi con l'Agenda delle Entrate.

(1) normativa quadro europea sulla trasmissione dei dati fiscali da parte delle piattaforme digitali.



Normativa: L'articolo 1, comma 63, dalla legge di Bilancio 2024, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre scorso.

Quando: 1° gennaio 2024

In sintesi: Aumenta dal 21 al 26% l'aliquota dell'imposta sostitutiva da applicare ai redditi che derivano dalla locazione breve per coloro che hanno scelto il regime della cedolare secca.

Eccezioni: resta l'aliquota del 21% **per una sola unità** concessa il locazione scelta liberamente in dichiarazione UNICO 2025.



Ritenuta d'acconto fino al 31/12/2023

Normativa: DI 50/2017

La ritenuta è a titolo di imposta nel caso di esercizio della opzione della cedolare secca e a titolo di acconto nel caso di applicazione della tassazione ordinaria.

Dal 1° gennaio 2024: la ritenuta è sempre considerata a titolo di acconto. La ritenuta deve essere versata anche se l'intermediario è un soggetto non residente. È riscritto il comma 5-bis dell'art. 4 del DI 50/2017.



Le casistiche possibili:

- soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia;
- soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea;
- soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea.

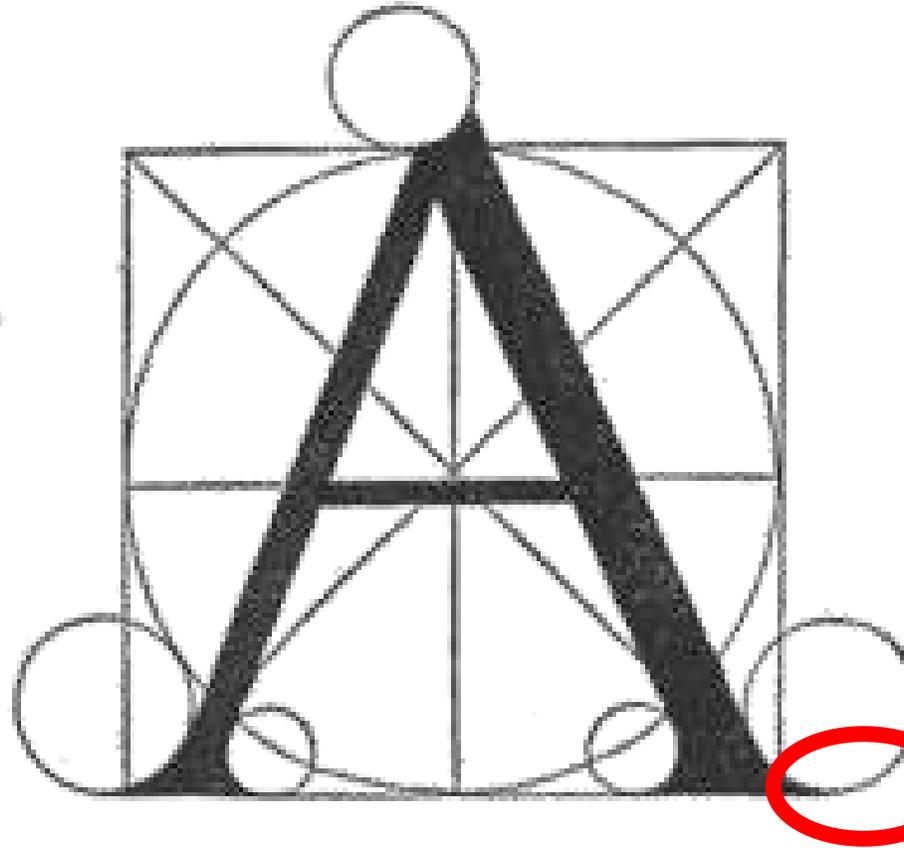
Nel primo e nel secondo caso, i soggetti devono adempiere agli obblighi previsti dalla normativa mediante la Stabile organizzazione; nel terzo caso, invece, devono nominare un rappresentante fiscale.

Vale solo per intermediari con sede extra UE.





Fine



Lettera A dal testo di Luca Pacioli *de Divina proportione*, Venezia, 1509

Dott.⁴ Maurixio Bacchiega