

La tassazione degli affitti turistici mediante portali online

di [Giovambattista Palumbo](#)

Pubblicato il 27 Giugno 2017

I redditi da affitti turistici brevi sono redditi da locazione o redditi diversi? Come si applica la ritenuta prevista dalla Manovra di primavera? Analizziamo alcuni dei temi più caldi della fiscalità estiva

Nel settore degli affitti turistici, con la recente Manovrina di Primavera ([DL 50/17 convertito nella Legge 96/2017](#)) è stato stabilito che le piattaforme online, che si occupano di affitti turistici, fungano da sostituti di imposta.

Nella manovrina si stabilisce infatti una stretta sugli affitti brevi, ovvero quelli di durata inferiore ai 30 giorni, stabilendo, da un lato, la possibilità di pagare la **cedolare secca al 21%** anche per questo tipo di locazioni e dall'altro che l'imposta venga direttamente riscossa, con **ritenuta alla fonte**, da parte degli intermediari, anche quando questi operino attraverso portali online.

In altre parole le piattaforme telematiche attraverso cui avviene lo “scambio” diventano sostituti d'imposta e, al momento del pagamento, trattengono l'importo relativo alla cedolare secca, che dunque viene sottratto automaticamente dalla cifra che riceverà l'host.

Infine sarà sempre il portale a dover versare la somma dovuta all'erario. E sempre l'intermediario dovrà comunicare all'Agenzia delle Entrate i contratti conclusi e rilasciare annualmente a chi affitta la certificazione unica (Cu) contenente gli importi percepiti e le ritenute effettuate.

L'eventuale violazione di tali regole comporterà del resto delle sanzioni, per l'intermediario, pari a 2.000 euro.

Le regole valide per i portali web dovranno peraltro essere applicate anche dagli intermediari, come le **agenzie immobiliari**, obbligati sia a segnalare i contratti conclusi che ad effettuare la ritenuta d'acconto

sugli importi ricevuti.

[blox_button text="ABBIAMO PREDISPOSTO UN FACSIMILE IN WORD PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TURISTICO" link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/contratto-di-locazione-immobile-ad-uso-turistico-facsimile-in-word.html" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

Sulle modalità applicative si dovrà comunque attendere il **decreto attuativo** dell’Agenzia delle Entrate.

Il comma 6 dell’articolo 4 del Decreto citato prevede infatti che l’Agenzia delle Entrate, entro 90 giorni dall’entrata in vigore della norma, stabilisca le disposizioni di attuazione del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell’intermediario.

Tanto premesso, sorgono comunque alcuni, legittimi, interrogativi.

In base al D.L. citato, all’art. 4, comma 3, si parla, per esempio, dei contratti conclusi dal **comodatario**, lasciando intendere quindi che viene trasferito sul comodatario il reddito fondiario, contrariamente a quanto in via generale stabilito dal Tuir ed alla prassi della stessa Agenzia delle Entrate.

Airbnb, inoltre, per parlare del principale portale interessato dalla modifica normativa, versa al proprietario solo la cifra al netto delle commissioni (attualmente il 3%).

Ma quanto così versato è da intendersi come **reddito fondiario o redditi diversi** e il reddito rilevante è quello al lordo o al netto della detta ritenuta?

Cerchiamo di seguito di fare alcuni ragionamenti che possa spiegare meglio la situazione.

L’art. 4 citato, in sostanza, introduce una norma fuori sistema, dedicata specificatamente al regime fiscale di tali tipologie di concessione in uso di appartamenti, nell’ambito della cosiddetta sharing economy.

Innanzitutto, la disciplina di cui al citato articolo 4 è applicabile alle locazioni di durata inferiore a 30 giorni caratterizzate dall’assenza di erogazione di servizi alla persona (la c.d. Locazione Turistica) e alle locazioni con fornitura di servizi, purché svolte al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa (come le strutture ricettive gestite in forma occasionale, senza P.IVA).

I due tipi di redditi, almeno fino ad oggi, avevano però disciplina differente.

I redditi generati dalla semplice Locazione Turistica vengono infatti definiti, in base all'articolo 36 del TUIR, "*redditi da fabbricati*", mentre i redditi generati dalla gestione di strutture ricettive gestite in forma amatoriale vengono definiti "*redditi diversi*", cioè frutto di "*attività commerciali svolte non abitualmente*" in base all'articolo 67, comma 1 lettera i) del TUIR.

E fino ad oggi l'Agenzia delle Entrate aveva escluso i titolari di "redditi diversi" dalla possibilità di aderire al regime della Cedolare Secca.

Il comma 3 dell'articolo citato precisa però ora che saranno assoggettabili al regime della Cedolare Secca anche i "*corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione*".

E lo stesso comma 3 definisce inoltre, come detto, assoggettabili al regime della Cedolare Secca anche i proventi derivanti dai "*contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi*", nonostante l'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione n. 394 del 22/10/2008, avesse però sempre considerato tali redditi come imputabili al comodante (il proprietario) e mai al comodatario, anche considerato che il comodato d'uso è un contratto che trasferisce solo un diritto "*personale*" di godimento del bene e non anche il possesso in virtù di un diritto "*reale*", che resta, quindi, in capo al proprietario.

Con la Risoluzione n. 381 del 14 ottobre 2008 era stato del resto per tale motivo affermato che, anche nel caso in cui il comodatario stipuli, quale locatore, un contratto di locazione, dal punto di vista fiscale, non si ha un mutamento nella titolarità del reddito fondiario, dall'usufruttuario comodante al nudo proprietario.

Il citato comma 3 estende dunque invece ora il regime fiscale anche ai corrispettivi lordi derivanti:

- dai contratti di sub-locazione, che di regola, come detto, rientrano tra i redditi diversi, dell'art. 67 lett. h del Tuir;
- dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

Lo strumento della cedolare secca, in estrema sintesi, sembra più finalizzato al contrasto procedurale all'evasione che ad una modifica sostanziale della natura dei redditi in discussione (e infatti il decreto non

reca nessuna modifica alle sopra citate previsioni del Tuir).

Per intercettare tali proventi, in funzione chiaramente antievasiva, oltre all'obbligo di segnalazione, il comma 5 dell'articolo 4 citato attribuisce ai predetti intermediari la funzione di sostituto di imposta.

Qualora dunque i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on line*, incassino direttamente i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito (e dunque al netto delle commissioni dovute allo stesso portale) e:

- provvedono al relativo versamento con Modello F24;
- rilasciano la certificazione di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 322/1998.

La ritenuta operata:

- è a titolo di imposta, ove sia esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca;
- è a titolo di acconto, ove l'opzione non sia esercitata.

E' chiaro che, comunque, bisognerà attendere le indicazioni di prassi dell'Agenzia e che, essendo norma nuova (quasi sperimentale), su un settore nuovo, solo la pratica applicativa potrà risolvere le criticità e dubbi (molti altri ne verranno) che sorgeranno.

[blox_button text="ABBIAMO PREDISPOSTO UN FACSIMILE IN WORD PER IL CONTRATTO DI
LOCAZIONE AD USO TURISTICO"
link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/contratto-di-locazione-immobile-ad-uso-
turistico-facsimile-in-word.html" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

27 giugno 2017

Giovambattista Palumbo