

La casa e la manovra

IMPOSTE SULLE LOCAZIONI

L'apertura della manovrina

Possibilità di applicare la «flat tax» estesa a sublocatori e comodatari

In legge di Bilancio

Tra le proposte annunciate c'è la conferma dell'aliquota al 10% per i canoni concordati

Tasse sugli affitti, la nuova mappa

Che cosa cambia sui contratti brevi - Opportunità di risparmio con la cedolare

Cristiano Dell'Oste

Per le tasse sugli affitti brevi è una piccola rivoluzione. Finora si è parlato molto della ritenuta applicata dagli intermediari immobiliari, che è stata versata la prima volta lunedì 16 ottobre e per la quale mercoledì scorso il Tar del Lazio ha bocciato l'istanza di sospensione da parte di Airbnb. Eppure, una volta superate le difficoltà applicative del nuovo adempimento, molti proprietari di case affittate si accorgeranno che le novità derivanti dal decreto legge 50/2017 e dalla circolare 24/E riguardano la possibilità di scegliere la cedolare (e il soggetto che può sceglierla).

Affitti brevi (e non)

Quando si parla di «affitto breve», il Fisco intende la locazione di una casa, con una durata non superiore a 30 giorni, eseguita da soggetti che non esercitano attività d'impresa. Quindi, sono esclusi gli affitti a società e imprese (uso foresteria, ad esempio), ma anche le locazioni siglate da chi opera con partita Iva.

Fin qua non è una definizione rivoluzionaria, ma per i contratti stipulati dal 1° giugno scorso in poi, il campo di ciò che può essere considerato «affitto breve» si allarga a comprendere:

- le sublocazioni, cioè il caso in cui l'inquilino subaffitta la casa (in tutto o in parte);
- le situazioni in cui un soggetto ha la casa in uso gratuito (comodato) e la dà in «locazione» a un altro soggetto (più propriamente, è una concessione a titolo oneroso). È un caso che può verificarsi più spesso di quanto si creda in ambito familiare, quando ad esempio il figlio cura la locazione della casa al mare di proprietà dei genitori, magari tramite un portale internet su cui si registra come «locatore».

La scelta e il tipo di redditi

In tutte queste situazioni, si può scegliere la cedolare secca, con aliquota al 21 per cento. Ma chi può fa-

re l'opzione? E chi deve dichiarare il reddito? E di quale reddito si tratta? Se si tratta di una locazione «classica», si ha un reddito di fabbricati e la scelta della cedolare tocca al proprietario (che nel caso dei contratti brevi la esprimerà direttamente in dichiarazione dei redditi).

Nel caso del comodato, invece, si ha uno sdoppiamento: il comodatario (il figlio, nel nostro esempio) potrà scegliere la cedolare al 21% calcolata sul canone, cosa che in precedenza gli era preclusa, almeno interpretando alla lettera le indicazioni fornite a suo tempo dalle Entrate (provvedimento del 7 aprile 2011). Ipotizzando un incasso di 1.500 euro - pari a dieci weekend in locazione a 150 euro l'uno - significa chiudere i conti con il Fisco con 315 euro. Il comodatario (cioè il genitore) dovrà invece dichiarare l'eventuale reddito fondiario. Superando i 30 giorni di durata del singolo contratto, però, si ricade nella regola ordinaria e si dichiara tutto il comodatario.

Nei casi di sublocazione breve, infine, il sublocatore potrà scegliere se trattare i proventi come redditi diversi o applicare la cedolare al 21 per cento. Il tutto con un'avvertenza: anche il locatore continuerà a poter scegliere la cedolare sull'affitto per così dire «principale» - cosa che gli era consentita già prima - e dunque si potrebbero avere due opzioni per la stessa casa.

Gli altri servizi

L'estensione della cedolare permette un buon risparmio. Se si resta alla tassazione ordinaria, infatti, i 315 euro dell'esempio precedente possono facilmente raddoppiare, per chi si colloca nello scaglione Irpef del 38% e deve aggiungere le addizionali comunali e regionali (anche nel caso dei redditi diversi si va esplorata la possibilità di dedurre le spese sostenute, si veda l'articolo a fianco). Resta comunque un quadro complesso, che imporrà ai proprietari di individuare bene l'ambito in cui ricadono. Una (parziale) semplificazione deriva dalla possibilità di trattare come affitti brevi - con tutte le regole viste fin qui - anche quelli in cui vengono offerti i servizi accessori come la fornitura di biancheria, la pulizia e le utenze (compreso il wi-fi). Se però ci sono altri servizi extra, bisogna dire addio alla cedolare.

L'aliquota al 10%

Sempre sul fronte della cedolare, la legge di Bilancio 2018 dovrebbe confermare a regime la flat tax al 10% sugli affitti concordati (altrimenti destinata a salire al 15% dal 2018). Giovedì scorso, il ministro delle Infrastrutture, Graziano Delrio, si è detto tranquillo sulla possibilità di una stabilizzazione. L'aliquota al 10% non interessa le locazioni brevi, ma ha un impatto tutt'altro che trascurabile per i contratti lunghi.

La check-list per trovare la soluzione giusta

Le locazioni abitative brevi e lunghe, con la possibilità di optare per la cedolare secca e il tipo di reddito generato dal contratto



Locazione

Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare

Possibilità di optare per la cedolare secca

Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento

Sublocazione**

Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare

Possibilità di optare per la cedolare secca

Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento

Concessione a titolo oneroso da parte del comodatario

Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare

Possibilità di optare per la cedolare secca

Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento

Locazione, sublocazione o concessione da parte del comodatario con altri servizi***

Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare

Possibilità di optare per la cedolare secca

Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento

	Vecchie regole Prima del DL 50/2017 e della circolare 24/E/2017	Regole attuali Dal 1° giugno 2017	ALTRO CONTRATTO Locazione di un immobile abitato con durata superiore a 30 giorni, stipulata da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di una attività d'impresa (esclusi i titolari di partita Iva)
CONTRATTO BREVE Locazione di una casa con durata non superiore a 30 giorni, stipulata da persone fisiche non nell'esercizio dell'attività d'impresa			
Locazione			
Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare	Reddito di fabbricati per il titolare dei diritti reali	Reddito di fabbricati per il titolare dei diritti reali	Reddito di fabbricati per il titolare dei diritti reali
Possibilità di optare per la cedolare secca	✓	✓	✓
Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento	✗	✓*	✗
Sublocazione**			
Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare	Redditi diversi per il sublocatore (articolo 67, comma 1, lettera h, Tuir) con deduzione analitica dei costi (articolo 71, comma 2, Tuir)	Redditi diversi per il sublocatore con deduzione analitica dei costi	Redditi diversi per il sublocatore con deduzione analitica dei costi
Possibilità di optare per la cedolare secca	✗	✓	✗
Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento	✗	✓	✗
Concessione a titolo oneroso da parte del comodatario			
Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare	Reddito fondiario per il comodatario (risoluzioni 381/E e 394/E/2008)	Redditi diversi per il comodatario. Reddito fondiario per il comodatario	Reddito fondiario per il comodatario
Possibilità di optare per la cedolare secca	✗***	✓	✗***
Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento	✗	✓	✗
Locazione, sublocazione o concessione da parte del comodatario con altri servizi***			
Tipo di reddito e soggetto che lo deve dichiarare	Reddito diverso per il locatore, sublocatore o comodatario. Possibile passaggio al reddito d'impresa	Reddito diverso per il locatore, sublocatore o comodatario. Possibile passaggio al reddito d'impresa	Reddito diverso per il locatore, sublocatore o comodatario. Possibile passaggio al reddito d'impresa
Possibilità di optare per la cedolare secca	✗	✗	✗
Obbligo di ritenuta e comunicazione alle Entrate per l'intermediario che interviene nel pagamento	✗	✗	✗

NOTE: (*) In presenza di più proprietari ma di un unico locatore, la ritenuta si applica integralmente su quest'ultimo anche se il reddito andrà dichiarato da tutti i comproprietari pro quota; (**) La locazione genera reddito fondiario in capo al locatore, con possibilità di optare per la cedolare. Nel caso delle locazioni brevi, possibili due opzioni in cedolare distinte da parte di locatore e sublocatore; (***) Il provvedimento delle Entrate del 7 aprile 2011 richiede che il locatore, per poter optare, sia titolare del diritto reale sulla casa; (****) Servizi ulteriori o diversi rispetto alla fornitura di biancheria e alla pulizia

FOCUS. LA SOGLIA DEI 30 GIORNI

Durata e servizi decidono il prelievo

di Giorgio Gavelli

Attenzione al limite dei 30 giorni e alla definizione di «locazione breve» dettata dal Fisco. Al di fuori di questo ambito, infatti, continuano a valere le regole ordinarie di applicazione dell'Irpef e della cedolare secca, ormai abbastanza collaudate. Per contratti di locazione di immobili a uso abitativo con le caratteristiche per essere considerati «brevi», invece, la nuova disciplina (articolo 4 del DL 50/2017) e i chiarimenti delle Entrate (circolare 24/E/2017) sembrano creare un vero e proprio regime a parte.

Questi contratti sono assoggettati a obblighi del tutto peculiari:

- 1 la segnalazione da parte dell'intermediario (o del portale);
- 2 l'applicazione della ritenuta del 21% (che funge da acconto solo nell'ipotesi in cui non si opti per la cedolare secca), con tutti gli oneri tipici del sostituto d'imposta.

Tutto scompare in presenza di contratti «non brevi», così definiti, in alternativa o congiuntamente:

- 1 per la lunghezza della durata (superiore a 30 giorni in relazione a ogni singolo contratto, anche se scatta l'obbligo di registrazione quando in un anno solare sono conclusi tra le stesse parti più contratti, per un totale superiore a 30 giorni);
- 2 per i contraenti coinvolti (basta che uno solo di essi sia dotato di partita Iva per uscire dal campo applicativo degli affitti brevi);
- 3 per il tipo di immobile concesso in uso (diversi da quelli abitativi);
- 4 per i servizi forniti (che vanno oltre la fornitura di biancheria, la pulizia e la messa a disposizione delle utenze, come luce, acqua, riscaldamento e wi-fi).

È evidente come la maggior tracciabilità abbia interessato una tipologia contrattuale ben definita (dove si è ritenuto fosse più diffusa l'evasione), lasciando immutate tutte le altre forme di locazione.

Ma c'è di più. Nella sublocazione - ma solo in quella «breve» - la cedolare secca entra per la prima volta nel mondo dei redditi diversi, con l'interrogativo riguardante l'intercetto di un simile regime (che non ammette abbattimenti della base imponibile) con la deduzione analitica dei costi prevista dall'articolo 71, comma 2, del Tuir. Questo potrebbe voler dire che il sublocatore dovrà scegliere tra una tassazione ordinaria che consente la deduzione dei costi (ad esempio, per l'imbiancatura dei locali) e una tassazione a forfait al 21 per cento.

Nella locazione dell'immobile ricevuto in comodato, poi, gli aspetti pratici legati al rapporto

tra comodatario ed agenzia immobiliare (o portale) hanno addirittura scardinato il principio in base al quale solo i diritti reali hanno il potere di «spostare» la soggettività tributaria. Si pensava il caso del figlio che gestisce in via di fatto la locazione via internet della casa al mare di proprietà dei genitori. Superando le interpretazioni del passato, si è riconosciuto - ma solo per le locazioni «brevi» - che al reddito fondiario dichiarato dal proprietario si aggiunge quello «diverso» di cui è titolare il comodatario (che subisce la ritenuta).

Per quanto riguarda la mera locazione, in presenza di più comproprietari (moglie e mari-

21%

L'aliquota «flat»
È la percentuale della cedolare applicabile sugli affitti brevi

to, vari fratelli, eccetera) ma con un unico titolare del contratto di affitto, la locazione breve non deroga alla regola della ripartizione del reddito in base alle quote di proprietà, ma concentra (anche qui per evidente praticità applicativa) la ritenuta su un unico soggetto, il quale si troverà quasi sempre a gestire (come ben si comprende dalla circolare 24/E) una posizione creditoria verso il Fisco. Problema che, naturalmente, non si presenta nella locazione «non breve». Insomma, tante novità a cui abituarsi (in fretta), con la massima attenzione da rivolgere alla tipologia di contratto e alla qualificazione della locazione come breve o meno: un errore di valutazione avrebbe conseguenze pesanti.



Affitti brevi

■ Ai fini della manovrina (DL 50/2017) gli affitti brevi sono le locazioni di case con durata non superiore a 30 giorni, stipulate da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa. A tali contratti sono equiparate le sublocazioni e i contratti di concessione in godimento a titolo oneroso siglati dal comodatario, se di pari durata. Sono affitti brevi anche quelli che includono le prestazioni di pulizia e fornitura di biancheria o messa a disposizione delle utenze, ma non altri servizi (ad esempio, colazioni e pasti).

NOVITÀ IN MANOVRA

Stabilizzata la cedolare al 10%
Il disegno di legge della manovra 2018 prevede la stabilizzazione della cedolare secca al 10% riservata agli affitti a canone concordato (come i contratti «3+2» e i contratti agevolati per studenti)

La flat tax e le calamità naturali
La cedolare al 10% sarà stabilizzata anche per gli affitti concordati nei Comuni colpiti da calamità. Nella versione attuale, però, non viene aggiornato il periodo di riferimento, quindi l'aliquota ridotta è riservata ai Comuni in cui le calamità si sono verificate nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014

L'abc dei contratti brevi. Locazioni turistiche, soluzioni via internet modello Airbnb e accordi transitori da 1 a 18 mesi

Attenti al rischio contestazioni in condominio

Augusto Ciria

Dietro l'espressione «affitti brevi» - tanto d'attualità in questo periodo - ci sono formule contrattuali differenti, tutte in un certo modo idonee a soddisfare le esigenze di chi intende mettere temporaneamente a reddito un immobile, senza limitazioni di durata e corrispettivo.

Il Codice del turismo

Una prima possibilità è offerta da quella che tecnicamente viene definita «locazione turistica», che trova i suoi specifici richiami nel Dlgs 79/11, meglio conosciuto come Codice del Turismo. Il decreto, con una specifica disposizione (articolo 53 dell'allegato 1) ha ribadito che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione e quindi dagli articoli 1571 e seguenti del Codice civile.

La locazione «finalità turistiche», adottata nel testo normativo, è stata soprattutto intesa come quella destinata a soddisfare l'esigenza squisitamente «turistica» del conduttore, cioè quella di spostarsi da un luogo all'altro per le più svariate ragioni, dal turismo religioso a quello culturale, dovendosi peraltro, sottolineare che il concetto di finalità turistica va desunto dall'intento che muove il contraente conduttore e non dalle caratteristiche dell'immobile locato.

Sono locazioni che, di norma, hanno una durata inferiore ai 30 giorni (per le quali, sotto il profilo fiscale, è intervenuto il DL 50/2017, si vedano gli altri articoli in pagina) si caratterizzano per questi profili:
■ non sono soggette a registrazione (tranne quelle che superano i 30 giorni);
■ non è richiesta la forma scritta, benché questa sia comun-

que consigliabile al fine di evitare poi l'insorgere di possibili contestazioni al momento del rilascio dell'immobile;

■ non ci sono vincoli in tema di misura dei canoni, lasciata alla libera contrattazione tra le parti;

■ non c'è l'obbligo di versare caparre e tanto meno cauzioni.

Giunto a scadenza, il contratto cesserà senza bisogno e senza necessità di disdetta e l'immobile dovrà essere riconsegnato al locatore libero da persone e da cose di proprietà del conduttore, che dovrà provvedere anche alle pulizie generali finali (o alla spesa relativa) e alla consegna di tutte le chiavi di casa, dei portoni e dei cancelli.

I contratti via internet

Altra locazione molto simile a quella turistica è la locazione di breve durata intermedia tra i portali internet (uno

dei più noti è il modello Airbnb) che può essere dettata da finalità turistiche, ma anche da altre esigenze temporanee del conduttore (ad esempio, la partecipazione a un congresso o a una fiera). Le offerte includono stanze private o interi appartamenti, cui talvolta vengono abbinati servizi ulteriori più o meno strutturati: dalla colazione alle pulizie finali, dal cambio di biancheria, fino al noleggio auto.

L'utilizzo di internet permette in questo caso di incrociare con maggiore efficacia le esigenze del locatore e dell'inquilino.

La soluzione, sotto tale profilo, è ottimale per entrambe le parti contraenti, per il conduttore che può disporre di un alloggio - totale o parziale - a costi limitati e per il locatore che, proprio in conseguenza della continua rotazione degli occupanti, percepisce potenzial-

mente un reddito maggiore di quello che potrebbe ricevere da una normale locazione abitativa e non è vincolato per un lungo periodo (si pensi agli immobili messi in vendita o alle case che il proprietario ha bisogno di utilizzare dopo un tempo limitato).

La formula da uno a 18 mesi

Oltre agli affitti brevi, c'è poi anche la locazione transitoria da uno a 18 mesi. È però una formula inquadrate nel perimetro della legge 431/1998, utilizzabile solo in presenza di esigenze transitorie che devono essere menzionate nel contratto e documentate.

Le liti in condominio

Gli affitti brevi spesso generano discussioni e contestazioni in condominio, in conseguenza dei disagi che può comportare la presenza nell'edificio di un numero elevato di persone. A

seconda dei casi, gli altri condomini potranno lamentare rumori, modalità poco rispettose di utilizzo delle parti comuni (scale, ascensori, eccetera) o rischi per la sicurezza, quando le chiavi dell'appartamento vengano semplicemente lasciate nella cassetta delle lettere al momento del check-out, come talora succede.

I vecchi regolamenti di condominio ben difficilmente vieteranno l'attività di locazione mediante affitti brevi, anche se in certi casi potrebbero menzionare l'attività di locanda o affittacamere. È più facile, però, che i condomini contrari alla locazione breve invochino l'applicazione di quelle clausole del regolamento poste a salvaguardia della tranquillità e della sicurezza dei condomini, proprio perché questo particolare turn over di persone nell'uso anche di una sol unità immobiliare costituisce un innegabile attacco al pacifico godimento dei propri beni da parte degli altri condomini.

MERCOLEDÌ IN EDICOLA



CASA 2017, LA GUIDA ALLE NUOVE REGOLE

Comprare, vendere e affittare
Due dati fanno capire l'importanza del mattone nel nostro Paese, quello delle unità immobiliari abitative iscritte in catasto (35,5 milioni il 31 dicembre scorso) e quello delle famiglie (25,8 milioni per l'Istat nel 2016). Ecco perché la casa interessa tutti gli italiani: chi la

possiede e chi la affitta, chi l'ha ereditata e chi la vuole comprare. La Guida «Casa 2017: le nuove regole per comprare, vendere e affittare», in edicola con Il Sole 24 Ore di mercoledì 25 ottobre, presenta in 80 pagine tutto quello che c'è da sapere per comprare, vendere o affittare casa: oltre alle indicazioni fondamentali per muoversi sul mercato immobiliare, vengono spiegate le molte novità per proprietari e inquilini introdotte nel 2016-2017. Si sono susseguiti diversi interventi per dare fiato al settore immobiliare e molti di questi cambiamenti non sono ancora ben conosciuti: dalle nuove tasse sull'acquisto all'Irnu, dai bonus fiscali per la ristrutturazione, validi ancora per tutto il 2017, a quelli sull'affitto fino alla nuova «tassa Airbnb» sulle locazioni turistiche. In ogni capitolo, oltre agli articoli, ai grafici, alle schede e alle tabelle - affidati agli esperti del Sole 24 Ore - è presente una sezione di domande e risposte.