

Immobili. La manovrina modifica il trattamento fiscale delle locazioni inferiori a 30 giorni purché non vengano somministrati alimenti e bevande

Affitti brevi, la cedolare allarga i confini

Opzione per la tassa piatta ammessa per sublocatori e comodatari - Il nodo delle attività d'impresa

Stefano Cingolani
Luisa Miletta

Con la manovrina cambia la disciplina applicabile alle locazioni brevi, proprio mentre i contribuenti sono chiamati a predisporre le dichiarazioni fiscali relative al 2016, nelle quali si segue ancora la vecchia disciplina (si vedano gli esempi in pagina).

Le novità sono contenute nel Dl 50/2017 (convertito dalla legge 96) che all'articolo 4 regola il regime fiscale delle locazioni brevi, di durata non superiore a 30 giorni, sottrae all'obbligo di registrazione, prevedendo la possibilità di applicare la cedolare secca con aliquota del 21%. In realtà la norma è pleonastica, perché tale chance esiste fin dal debutto della cedolare (circolare 26/E/2011) e non solo per le locazioni stipulate dal 1° giugno scorso.

L'intento è quello di completare il sistema di tassazione delle locazioni in contrasto all'evasione fiscale. La nuova norma contenuta nell'articolo 4 stabilisce che nel regime delle locazioni brevi sono compresi anche i contratti di locazione con fornitura di biancheria e pulizia dei locali. In tal modo si attraggono ai redditi fondiari proventi in passato inquadrati tra i redditi diversi ex articolo 67 del Tuir. Infatti, la fornitura di servizi accessori, ad esempio per gli affittacamere, definiva il passaggio a un'attività extra-alberghiera, seppur condotta in modo occasionale e non in forma d'impresa.

Vengono ora attratti al regime della cedolare secca anche i redditi dei contratti brevi di sublocazione, in precedenza compresi tra i redditi diversi, e i redditi dei contratti brevi a titolo oneroso stipulati dal comodatario. Per

queste ultime tipologie di contratti oltre i 30 giorni, invece, non è prevista tale apertura e - salvo indicazioni contrarie - si produrranno ancora redditi diversi.

In passato, il Fisco valutava con sfavore lo splitting dei redditi verso il comodatario. Le risoluzioni 381/E e 394/E del 2008, infatti, affermavano che il reddito fondiario fosse comunque imputato al proprietario. Tale chiusura è ora superata dalla novella normativa, che tra l'altro consente anche in questi casi la cedolare secca.

Particolare attenzione desta-

21%

La ritenuta

È l'ammontare della trattenuta sugli affitti brevi, pari alla cedolare



Locazioni brevi

● A livello fiscale si considerano tali i contratti di locazione con durata non superiore a 30 giorni, per i quali non è obbligatoria la registrazione (ma vanno "sommati" i periodi con lo stesso conduttore nello stesso anno solare). La manovrina, ai fini dell'opzione per la cedolare secca, parifica ai contratti di locazione anche le sublocazioni brevi e i contratti a titolo oneroso riguardanti l'immobile conclusi dal comodatario.

no i bed & breakfast, rispetto ai quali occorre spesso tenere conto anche della disciplina dettata a livello regionale.

La Lombardia, ad esempio, con la legge regionale 87/2015 definisce il bed & breakfast come l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in 4 camere con 12 posti letto. Al contrario, Emilia Romagna, Campania, Marche, Piemonte e Sardegna dettano condizioni più stringenti, fissando in 3 camere e 6 ospiti il limite dell'esercizio del B&B non professionale. Per quanto riguarda il "breakfast" è di solito permessa l'erogazione di cibi e bevande confezionati, senza alcun tipo di manipolazione.

Ai fini fiscali, già con la risoluzione 180/1998 il ministero delle Finanze aveva esaminato i B&B, rilevando che la legge regionale, nel disciplinare la fattispecie, aveva usato espressioni utili all'inquadramento del regime fiscale poiché l'attività di "alloggio e prima colazione" viene definita di carattere saltuario o stagionale. Anche con i successivi documenti di prassi, il Fisco escludeva la soggettività imprenditoriale nell'esercizio del B&B, ove si fosse in presenza di saltuarietà nelle prestazioni di servizio e assenza di mezzi organizzati. È chiaro che ai concetti di occasionalità o, viceversa, di abitudine non corrispondono specifici elementi numerici, e questo spiega anche le polemiche e le contestazioni di cui sono oggetto le diverse normative locali.

Ad oggi il reddito del B&B, gestito a livello familiare e senza carattere d'impresa, resterebbe nell'ambito dei redditi diversi ex

articolo 67 del Tuir in quanto la fornitura del servizio di colazione supererebbe quello che l'articolo 4, comma 1, della manovrina consente di assorbire nell'ambito dei redditi fondiari e della cedolare secca. In questo caso, le ritenute operate da intermediari immobiliari o portali telematici, qualora dovute, sarebbero considerate a titolo di acconto (si veda l'articolo a fianco).

Con le modifiche introdotte in sede di conversione del Dl 50/2017 è stato inserito il comma 3-bis dell'articolo 4, che demanda a un regolamento ministeriale la possibilità di definire i parametri in base ai quali la locazione si "trasformerebbe" in attività imprenditoriale, in coerenza con le disposizioni civilistiche e fiscali, anche legandola al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare. Si tratta di una presunzione, verosimilmente semplice, alla quale il contribuente potrà dare prova contraria, anche se c'è il rischio che sul punto sorga del contenzioso.

Per ciò che concerne gli adempimenti dichiarativi si rammenta che, optando per la cedolare secca, si applica l'aliquota del 21% sul canone complessivo della locazione breve. Qualora non si opti per la cedolare secca, per poter meglio fruire, ad esempio, delle detrazioni per la ristrutturazione dell'immobile, si dovrà dichiarare il reddito ai fini Irpef tra i redditi fondiari.

Qualora invece si esca dal campo occasionale, le attività extra-alberghiere, di affittacamere o di B&B, dovranno assumere la veste d'impresa, con ingresso nel mondo delle partite Iva e assunzione dei relativi obblighi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SUBLOCAZIONE

01 | IL CASO

Il locatario di un appartamento deve trasferirsi, per motivi di lavoro, in un altro Comune per un periodo di sei mesi. Ottenuto il consenso del proprietario, decide quindi di sublocare l'immobile durante il periodo di assenza e provvede alla registrazione del contratto. Il canone di locazione relativo al contratto primario è pari a 450 euro mensili (2.700 euro per il semestre), mentre nel caso della sublocazione le due parti stabiliscono per l'intera durata, un canone pari a 3mila euro. I redditi derivanti dalla sublocazione sono, in base all'articolo 67, comma 1, lettera h) del Tuir, redditi diversi; pertanto non si potrà optare per la cedolare secca, e lo stesso avverrebbe anche se il

contratto fosse stipulato dopo la manovrina (Dl 50/2017), perché la sublocazione ha durata superiore a 30 giorni.

02 | LA COMPILAZIONE DEL MODELLO

Nel modello Redditi PF 2017 il sublocatore dovrà indicare i canoni percepiti nel quadro RL, proprio per la loro natura di redditi diversi; pertanto non dovrà compilare il quadro RB che è invece riservato al proprietario dell'immobile. A tal fine si dovrà indicare nel rigo RL10 alla colonna 1 l'importo del canone della sublocazione, mentre nella colonna 2 andranno indicati i canoni corrisposti al proprietario in virtù del contratto primario, in quanto spese specificatamente inerenti ai sensi dell'articolo 71, comma 2 del Tuir.

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	3000,00	2700,00
RL18	Totale (somma gli importi da rigo RL5 a RL17)	3000,00	2700,00
RL19	Reddito netto (col. 1 rigo RL18 - col. 2 rigo RL18; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)	300,00	

Il reddito così determinato dovrà essere riportato nel quadro RN del modello Redditi PF, rigo RN1, al fine di determinare l'imposta effettivamente dovuta.

QUADRO RN IRPEF	RN1	REDDITO COMPLESSIVO	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	Credito per iusti oneri Crediti art. 3 e l. 147/2015	Perdite compensabili con crediti di categoria 2	Reddito minimo da partecipazione in società non operative	
		300,00		,00	,00	,00	300,00
	RN2	Deduzione per abitazione principale					,00
	RN3	Oneri deducibili					,00
	RN4	REDDITO IMPONIBILE (indicare zero se il risultato è negativo)					300,00
	RN5	IMPOSTA LORDA					69,00

