



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Come affittare casa vacanze

Autore: Noemi Secci | 12/07/2020



Affitto di case vacanza: quali sono gli adempimenti obbligatori, che cosa cambia con la nuova tassa Airbnb.

Sono sempre di più i turisti che scelgono, per le loro vacanze, di non andare in albergo ma di affittare un appartamento; dall'altro lato, sono sempre di più gli italiani che decidono di affittare non solo le proprie case a disposizione, ma addirittura singole stanze, come case vacanza, per arrotondare le proprie entrate.

Il business, secondo gli esperti del settore, è in continua crescita ma rischia una brusca frenata a causa della cedolare secca sulle locazioni, la cosiddetta tassa Airbnb: la tassa sugli affitti brevi, in realtà, è sempre esistita, ma è stata applicata da pochi, dato che registrare i contratti di durata inferiori a 30 giorni non è obbligatorio. Ora, il pagamento dell'imposta sarà "forzato", perché sarà direttamente il portale web, o l'intermediario, ad applicare la ritenuta sui canoni incassati.

In pratica, se si affitta tramite un intermediario, o tramite un apposito servizio web, ed il canone viene incassato dal portale o dall'intermediario, è quest'ultimo a pagare, tramite modello F24, la tassa sugli affitti brevi, trattenendola dal compenso dovuto al proprietario della casa.

Ma procediamo per ordine e facciamo il punto della situazione attuale su **come affittare la casa vacanze**: quali sono gli adempimenti necessari per affittare una villa o un appartamento per un breve periodo, che cosa cambia con la piena operatività della tassa Airbnb.

Casa vacanze e affitto ad uso turistico

Innanzitutto, bisogna porre attenzione nell'utilizzo del termine "**casa vacanze**": questo termine, difatti, in numerose normative regionali sta a significare che l'affitto dell'immobile, o degli immobili, è svolto in forma imprenditoriale, quindi che si tratta di un'attività d'impresa per la quale è necessaria l'apertura di partita Iva.

Risulta dunque più corretto, per non dare adito ad equivoci, utilizzare il termine "locazione, o affitto, a **uso turistico**", o il termine "affitto breve".

Casa vacanze: quali immobili si possono affittare?

Come anticipato, la normativa sulla **locazione [1]**, cioè sull'affitto, non impone dei vincoli che impediscono al proprietario di un immobile di affittarne anche una sola porzione. Lo stesso vale per le locazioni ad uso turistico: il **contratto d'affitto della casa vacanze**, dunque, è pienamente valido anche se l'affitto non riguarda un appartamento intero, ma una o più stanze.

Bisogna, in ogni caso, che l'immobile sia "in regola" con le normative edilizie, igienico-sanitarie e in materia di sicurezza; inoltre, è obbligatorio, a prescindere dalla durata del contratto, essere in possesso dell'attestato di prestazione energetica e della documentazione prescritta dalla legge e dai regolamenti.

Casa vacanze: tramite quali canali affittare?

Le modalità per proporre ville e appartamenti in affitto come case vacanza, grazie al web, sono sempre più numerose: non ci si limita più, difatti, alle **agenzie immobiliari**, ma vi sono dei **portali web** dedicati a mettere in contatto i proprietari degli immobili con i turisti, come Booking, Homelidays, Homeaway e Airbnb.

Le modalità di registrazione e di inserimento delle offerte, così come i costi del servizio, sono differenti da portale a portale; per chi ha difficoltà nell'utilizzo dei servizi web, vi sono dei professionisti, i **property manager**, che, oltre ad occuparsi dell'accoglienza degli ospiti e della manutenzione di base degli appartamenti, si occupano anche di gestire le prenotazioni avvalendosi dei principali portali web.

Alcuni portali incassano direttamente i **canoni di affitto** dai proprietari: sono questi i destinatari della nuova tassa Airbnb, o meglio dell'obbligo di applicare una **ritenuta del 21%** sui canoni da versare ai proprietari.

Case vacanza: registrazione del contratto d'affitto e segnalazione alla P.S.

Anche per **affittare una sola stanza** è obbligatorio registrare il contratto di affitto, se la durata della locazione supera i **30 giorni**.

Nessun obbligo di registrazione, invece, per i contratti di durata inferiore. La registrazione del contratto, però, sostituisce l'obbligo di comunicazione della cessione dell'immobile all'autorità di pubblica sicurezza.

In base alle nuove regole previste dal decreto Sicurezza, entro le 24 ore successive all'arrivo, o immediatamente per soggiorni inferiori alle 24 ore, bisogna

comunicare alla Polizia di Stato, compilando le cosiddette “schede alloggiati”, le generalità degli ospiti, attraverso il sito «Alloggiati Web», lo stesso utilizzato dai gestori delle strutture ricettive.

Per l’operazione di invio delle “schede alloggiati”, che è semplice e richiede pochi minuti, occorre però disporre di apposite credenziali: la procedura per ottenerle varia da provincia a provincia.

Registrazione contratto d’affitto: i costi

Se si affitta per un periodo superiore a 30 giorni, oppure se si sceglie di registrare comunque il contratto, si deve pagare, oltre all’Irpef sul canone di locazione (che va dichiarato nel modello redditi), un’**imposta di registro**, se non si opta per la cedolare secca: l’imposta, che è finalizzata alla registrazione del contratto, è pari al 2% del canone annuo di locazione (comunque, non può essere inferiore a 67 euro). Ogni 4 pagine del contratto, oppure ogni 100 righe, deve essere anche apposta una **marca da bollo** da 16 euro.

Per effettuare la registrazione in via telematica, si può utilizzare il **software dell’agenzia delle Entrate**: in questo caso è necessario, per il pagamento delle imposte di bollo e registro, indicare i dati del proprio conto corrente, postale o bancario. È comunque possibile effettuare la registrazione tramite un intermediario, come un commercialista o un consulente del lavoro.

Software Agenzia Entrate: come si registra il contratto d’affitto

Tramite l’apposito programma dell’Agenzia delle Entrate è possibile:

- registrare i contratti di locazione;
- comunicare proroghe, cessioni e risoluzioni dei contratti di locazione;
- esercitare o revocare l’opzione per la cedolare secca;
- comunicare i dati catastali relativi agli immobili concessi in godimento.

Il modello si compone di diversi **quadri**:

- frontespizio del contratto
- dati locatori

- dati conduttori
- dati immobile
- cedolare secca
- canoni variabili
- riepilogo.

È molto importante sapere che, in sede di registrazione, il contratto sottoscritto dalle parti deve essere allegato in un unico file, formato Pdf o Tiff; l'allegazione del contratto è comunque facoltativa in caso di immobile ad uso abitativo, in caso di locatori/conduttori non superiori a 3, persone fisiche e non imprenditori.

In base alle indicazioni fornite, il software calcola automaticamente l'imposta di registro e di bollo, se dovute.

È possibile compilare il modello telematicamente ed inviarlo tramite i servizi **Fisconline**, se si è accreditati ai servizi online dell'Agenzia delle Entrate, oppure tramite intermediario (commercialisti e consulenti del lavoro), con l'applicazione **Entratel**. In caso di presentazione telematica, come già esposto, è sempre obbligatorio indicare un conto corrente nel quale addebitare le imposte.

Una volta compilati i dati richiesti dal programma, si deve procedere all'**invio**, previo controllo ed autentica telematici: il **controllo** e l'**autenticazione** del file sono effettuati tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate, se si procede mediante Fisconline, o tramite Entratel, se è incaricato un intermediario abilitato.

Per sapere, nel dettaglio, come procedere: Come registrare il contratto di affitto online.

Tassa Airbnb: cedolare secca

Oltre al regime ordinario di tassazione del canone d'affitto, anche per gli affitti brevi è possibile optare per quello semplificato, ovvero la cosiddetta **cedolare secca**.

Molti non sanno che la cedolare secca è un'imposta che sostituisce non solo l'Irpef sull'immobile e le addizionali, ma anche le imposte di **bollo** e di **registro**; le aliquote sono attualmente due:

- il **10%** per il canone concordato (calmierato);

- il **21%** per gli altri casi, cioè per la locazione in regime di libero mercato; questa è l'aliquota che si deve dunque utilizzare per le locazioni ad uso turistico, quindi per l'affitto case vacanza.

Se, per affittare, ci affida a un **portale web**, come Airbnb, oppure a un altro intermediario, e questo incassa il canone, è quest'ultimo a dover pagare la cedolare secca: in particolare, l'intermediario applica la **ritenuta del 21%** nel momento in cui versa il corrispettivo al proprietario-locatore e versa l'imposta all'erario. La ritenuta si considera effettuata a titolo d'acconto nel caso in cui il proprietario opti per la tassazione ordinaria.

L'importo della cedolare secca, negli altri casi, deve essere pagato tramite modello F24:

- l'**acconto**, pari al 95% dell'imposta totale, può essere pagato in una rata entro il 16 giugno, oppure in due rate (se l'importo è superiore a 257,52 euro), 16 giugno (60%) e 30 novembre (40%); l'acconto non è dovuto se l'importo è inferiore a 51,65 euro;
- il **saldo** deve essere pagato entro il 16 giugno dell'anno successivo (entro il 16 luglio, se maggiorato dello 0,40%).

I **codici** per il versamento con modello F24 sono :

- 1840 (1° rata acconto);
- 1841 (2° rata acconto);
- 1842 (saldo).

Per registrare telematicamente le locazioni ed utilizzare l'opzione cedolare secca, si utilizza il **software** dell'Agenzia delle Entrate.

Il software può essere utilizzato anche se è stato già stipulato un contratto di affitto e si vuole optare **successivamente** per la cedolare secca.

Ad ogni modo, l'opzione per la cedolare secca può essere espressa direttamente in sede di dichiarazione dei redditi, per quanto riguarda gli affitti brevi, inferiori a 30 giorni.

Tassazione del canone d'affitto

Quando si sceglie di sottoporre l'affitto a tassazione ordinaria e non alla cedolare secca, non si pagano soltanto l'imposta di **registro** e di **bollo** (non dovute nei casi di opzione per la cedolare secca): i canoni derivanti dall'affitto ad uso abitativo, difatti, sono tassati come **redditi fondiari**, anche quando il contratto non è soggetto a obbligo di registrazione (durata inferiore a 30 giorni).

Devono dunque essere dichiarati nel **quadro RB** del modello Redditi o nel **quadro B** del 730. Ad essere tassato, entrando a far parte del reddito imponibile, è l'importo più alto tra il **canone di locazione**, decurtato del **5%**, e la **rendita catastale**.

Ad esempio, se dall'appartamento sono stati percepiti 5mila euro come compensi per gli affitti e la rendita catastale è pari a mille euro, sono tassati 4.750 euro (5milameno il 5%, perché il canone di affitto è più alto della rendita catastale).

Per quanto riguarda il regime della cedolare secca, come già detto, è dovuta un'imposta sostitutiva del 21%: in questo modo, rendita catastale e canone di affitto non entrano a far parte del reddito imponibile e non si devono pagare bolli e imposta di registro. Il reddito assoggettato a cedolare secca entra, però, nel calcolo dell'[Isee](#), l'indicatore della situazione economica della famiglia.

Chi può beneficiare della tassazione agevolata sull'affitto casa vacanze?

Possono beneficiare della **tassazione agevolata del 21%** non soltanto il proprietario dell'immobile affittato, ma anche l'inquilino e il comodatario che subaffittano: questi ultimi, però, possono applicare la cedolare secca solo per i contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, in base alla norma che ha introdotto le novità in materia di tassazione degli affitti brevi e turistici. Per i contratti stipulati precedentemente, i compensi derivanti dal subaffitto si devono indicare nella dichiarazione dei redditi tra i redditi diversi e sono assoggettati alla tassazione ordinaria.

Come si calcola la ritenuta sul canone di affitto casa vacanze?

La tassa Airbnb è pari al 21% del canone indicato nel contratto di affitto breve. La trattenuta del 21% si applica sul **canone lordo** indicato nel contratto di affitto breve, ma non su eventuali penali, caparre o depositi cauzionali.

La ritenuta si calcola anche su eventuali **spese accessorie forfettizzate** con il canone, mentre sono escluse le spese che sono riaddebitate analiticamente all'inquilino, sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti. Bisogna ricordare, a questo proposito, che chi affitta non deve considerare questi rimborsi spese ai fini della determinazione del reddito fondiario.

Sulla **provvigione** dovuta dal proprietario, o da chi affitta, all'intermediario, non si applica la ritenuta, né quando la provvigione è addebitata direttamente dall'intermediario all'inquilino, né quando l'intermediario l'addebita direttamente a chi affitta. La ritenuta sulla provvigione si applica, invece, se questa è trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto.

Come si paga la tassa sull'affitto casa vacanze?

La tassa sugli affitti brevi deve essere pagata entro il 16 del mese successivo all'applicazione della ritenuta da parte dell'intermediario.

In parole semplici, l'intermediario riceve i compensi per l'affitto e versa i compensi, meno la ritenuta del 21%, al proprietario (o alla diversa persona che affitta). Entro il 16 del mese successivo al pagamento deve versare la ritenuta applicata con modello F24.

Come si dichiara la tassa sull'affitto casa vacanze?

Il proprietario, o la diversa persona che affitta l'immobile, deve inserire i **compensi incassati nell'anno** e le **trattenute** subite nella dichiarazione dei redditi l'anno successivo (ad esempio i canoni di affitto ricevuti nel 2018 devono

essere dichiarati nel 730 o nel modello redditi 2019).

Deve poi decidere se assoggettare i canoni d'affitto alla cedolare secca, nel qual caso la ritenuta del 21% è a titolo definitivo, o alla tassazione ordinaria: in quest'ultimo caso, quanto trattenuto è considerato un acconto d'imposta.

I compensi e le ritenute sono indicati in un'apposita [certificazione unica Cu](#) che l'intermediario è tenuto a rilasciare.

Chi deve inviare la comunicazione dell'affitto casa vacanze all'Agenzia delle entrate?

L'intermediario, oltre ad applicare la ritenuta e a versarla con modello F24, deve anche inviare all'Agenzia delle Entrate una comunicazione dei **dati dei contratti** conclusi per suo tramite.

Note

[1] Art.13, L. 431/98. **[2]** Art. 1, Co. 346, L. 311/2004.