



HELP!



Tassa Airbnb, come mettersi in regola per i periodi passati

Autore : Noemi Secci

Data: 10/07/2017

*Cedolare secca e tassazione ordinaria sugli affitti brevi e turistici:
come pagare le imposte 2016 e mettersi in regola col modello Redditi.*



Hai affittato una **casa vacanze** lo scorso anno? Forse non sai che le **imposte sui canoni di affitto** percepiti sono comunque dovute, anche per i contratti di durata inferiore ai 30 giorni, che non vanno registrati: la manovra bis **[1]** che ha istituito la “nuova” **tassa Airbnb**, difatti, non ha fatto altro che stabilire nuove modalità di pagamento per le imposte sugli affitti brevi (con la ritenuta effettuata dagli intermediari) e chiarire che la **cedolare secca**, cioè la tassazione separata al **21%**, può essere applicata a questa tipologia di locazione.

Peraltro, la possibilità di utilizzare la cedolare secca per gli **affitti brevi** vale anche per i periodi precedenti al **1° giugno 2017**, cioè prima dell’entrata in vigore della tassa Airbnb: è quanto emerge dall’attenta analisi di una nota circolare dell’Agenzia delle Entrate del 2011 **[2]**.

La tassazione separata del 21%, dunque, può essere applicata agli affitti brevi anche relativamente all’anno 2016, senza necessità di aver comunicato alle Entrate preventivamente l’**opzione per la cedolare secca** con modello Rli: è sufficiente comunicare l’opzione in sede di presentazione della **dichiarazione dei redditi** (modello Redditi 2017).

La cedolare secca non può essere però utilizzata, invece, relativamente ai periodi precedenti al 1° giugno 2017, relativamente ai canoni di affitto percepiti dal **sublocatore** e dal **comodatario**, né può essere applicata ai **bed and breakfast** (peraltro, relativamente ai b&b, non è stata ancora chiarita l’applicabilità della cedolare secca anche per i periodi successivi all’entrata in vigore della tassa Airbnb).

Ma procediamo per ordine e vediamo come puoi **metterti in regola** con le imposte sugli affitti percepiti nel 2016 se sei un proprietario, comodatario, sublocatore o se hai un b&b.

Anche se il contratto d'affitto non è registrato, le tasse vanno pagate

Affitti brevi: come dichiararli nel modello Redditi 2017 e optare per la cedolare secca

Ipotizziamo che tu sia **proprietario** di un appartamento e lo abbia affittato, nei mesi di luglio e agosto 2016, a turisti per **breve durata**. In questi due mesi (59 giorni), in particolare, hai stipulato 4 diversi contratti con le seguenti durate, tutte inferiori a 30 giorni:



- 1° luglio - 15 luglio;
- 26 luglio - 31 luglio;
- 1° agosto - 20 agosto;
- 21 agosto - 28 agosto.

In questo caso, puoi optare per la **cedolare secca**, assoggettando i canoni di affitto incassati all'imposta sostitutiva del 21%.

Non è necessario, perché tu possa fruire di questa tassazione agevolata, che tu abbia **registrato il contratto** di affitto, perché, come anticipato, la registrazione dei contratti di durata inferiore ai 30 giorni non è obbligatoria. Devi allora esercitare l'opzione per la cedolare secca in sede di dichiarazione di redditi (modello Redditi 2017), nella **sezione I** del **quadro RB**, in quanto si tratta comunque di un reddito fondiario.

Nel modello Redditi PF, poi, devi compilare due distinti righi per i diversi **utilizzi dell'immobile** (immobile locato e immobile a disposizione): dato che non hai affittato l'appartamento per 365 giorni l'anno, devi infatti dichiararlo come immobile a disposizione per i giorni in cui è risultato sfritto.

Relativamente al periodo di affitto, in particolare, nel campo «**Canone di locazione**» devi riportare la **somma** di tutti i **corrispettivi** ricevuti nell'anno.

Inoltre, nella **seconda sezione** del quadro RB dovrai segnalare, al posto degli estremi di registrazione dei contratti di affitto, che la loro durata è stata **inferiore ai 30 giorni**.

Affitti brevi: come pagare la cedolare secca

Per sapere a quanto ammonta la cedolare secca dovuta a saldo devi soltanto calcolare il **21% dei canoni** di affitto percepiti. L'imposta va pagata tramite modello F24. Le modalità di pagamento sono le seguenti:

- il **saldo** 2016 deve essere pagato entro il 30 giugno 2017 (entro il 30 luglio, se maggiorato dello 0,40%);
- l'**acconto 2017**, pari al 95% dell'imposta totale, può essere pagato in un'unica rata entro il 30 giugno, oppure in due rate (se l'importo è superiore a 257,52 euro), 30 giugno (60%) e 30 novembre (40%); l'acconto non è dovuto



- se l'importo della cedolare è inferiore a 51,65 euro;
- è possibile, in caso di pagamento in ritardo, utilizzare il ravvedimento operoso.

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

- 1840 (1° rata acconto);
- 1841 (2° rata acconto);
- 1842 (saldo);
- 8913 sanzione ridotta ravvedimento;
- 1992 interessi.

Affitti brevi: sublocazione e comodato

Se non sei il proprietario dell'appartamento, ma sei il **locatore** (inquilino) o il **comodatario** (in quanto sull'immobile non è stato stipulato un contratto di affitto ma di comodato) ed hai **sub-affittato** una o più stanze nel 2016 per periodi inferiori a 30 giorni, devi comunque pagare le imposte sui corrispettivi percepiti.

I redditi derivanti dalla sublocazione sono, in base al testo unico delle imposte sui redditi **[3]**, **redditi diversi**: non puoi dunque optare per la cedolare secca. Potrai avvalerti di questa tassazione agevolata, solo relativamente ai sub-affitti brevi, unicamente per i contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della manovra bis.

Nel modello Redditi 2017, relativamente ai compensi percepiti nel 2016 non in qualità di proprietario, devi invece compilare il **quadro RL, redditi diversi**. In particolare devi indicare:

- nel rigo **RL10**, alla **colonna 1**, l'importo dei canoni della sublocazione;
- nella **colonna 2** i canoni corrisposti al proprietario in virtù del contratto primario: si tratta, difatti, di spese specificatamente inerenti la produzione del reddito.

Il reddito così determinato viene automaticamente riportato dal programma di compilazione nel **quadro RN** del modello Redditi, rigo RN1, al fine di determinare l'imposta effettivamente dovuta.



B&B: come sono tassati i compensi

Se hai aperto un **b&b** e devi pagare le imposte sui corrispettivi percepiti nel 2016, devi sapere che:

- se svolgi l'attività in **modo occasionale**, senza aver aperto la partita Iva, i compensi percepiti costituiscono redditi diversi e devono essere dichiarati nel **quadro RL**;
- se svolgi l'attività in forma d'**impresa**, puoi optare (compilando l'apposita sezione del quadro VO), se ne ricorrono i requisiti, per il [regime forfettario](#) e compilare il **quadro LM** del modello Redditi 2017, beneficiando così della tassazione agevolata al 15% o al 5%; diversamente dovrai compilare il quadro relativo ai redditi d'impresa in contabilità ordinaria o semplificata, a seconda del regime prescelto.

In nessun caso, col b&b, puoi assoggettare i compensi alla cedolare secca (forse questo sarà possibile relativamente all'anno 2017: attualmente si attendono chiarimenti in merito dall'Agenzia delle Entrate).

Note:

[1] D.L: 50/2017.

[2] Circ. 26/E/2011.

[3] Art.67, Co. 1, Lett h) Tuir.