Locazioni brevi: la cedolare secca del 21% è legge. Airbnb farà da sostituto d'imposta

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 24 aprile scorso il decreto legge che introduce la manovra di primavera del governo Gentiloni e che contiene, all'articolo 4, le nuove disposizioni sul **regime fiscale delle locazioni brevi**, vale a dire quelle inferiori a un mese.

Cosa prevede la norma

La nuova norma introduce, a partire dal 1° giugno 2017, la **cedolare secca con aliquota del 21%** ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve. Si applicherà alle locazioni stipulate da persone fisiche in maniera diretta o attraverso società di intermediazione, incluse le piattaforme online che mettono in contatto domanda e offerta come Airbnb e Homeaway, ma anche Booking e TripAdvisor che ne offrono una larga selezione. I proprietari potranno scegliere se aderire al nuovo regime fiscale (più vantaggioso) o se continuare con quello classico dell'Irpef

Novità per i portali di case vacanze

La novità per le piattaforme è il ruolo attivo che dovranno avere in Italia nel contrasto all'evasione fiscale: da una parte dovranno **comunicare all'Agenzie delle Entrate i dati dei contratti** stipulati tramite loro (con multe salate per chi non dovesse farlo), dall'altra dovranno agire da **sostituto d'imposta** ed effettuare una ritenuta alla fonte del 21% dei canoni pagati tramite il portale per coloro che si avvalgono del regime della cedolare secca. La ritenuta viene fatta anche a chi si avvale dell'Irpef ma viene considerata come un semplice acconto sulle tasse da pagare.
Questo si traduce in un aggravio di oneri per gli operatori ma non per il cliente che continuerà a prenotare nella consueta maniera.

Gli scenari futuri

Potremmo però assistere a un aumento delle tariffe medie e a una fuga dai portali: con la ritenuta alla fonte sarà molto più complicato evadere le tasse e chi prima effettuava questa pratica potrebbe

aumentare i prezzi per svolgere le proprie attività in maniera legale. Oppure potrebbe spostarsi verso altri portali che non effettuano intermediazione diretta e dove quindi non c'è la ritenuta alla fonte oppure utilizzare portali di annunci classici dove non c'è rilevazione della conclusione di un contratto.
Un altro fenomeno su cui Airbnb e soci dovranno diventare più severi è quello dei tentativi di disintermediazione: alcuni host potrebbero sfruttare la visibilità del portale per cercare poi di portare il cliente a prenotare fuori dalla piattaforma.
E' molto probabile dunque che questa norma rallenterà la crescita di Airbnb e degli altri portali di intermediazione in Italia, come sta accadendo in altri mercati di recente regolamentati come quelli di New York e Barcellona.

Il testo di legge

Il testo completo della norma si può scaricare in pdf a questo link. I decreti attuativi sono attesi entro 90 giorni dalla'entrata in vigore della norma, quindi entro il 29 agosto.