

CEDOLARE SECCA B&B: RINCARO E PERICOLO NASCOSTO PER I PROPRIETARI

di Sergio Lombardi

Proiezione degli effetti fiscali della indeducibilità delle provvigioni dalla cedolare secca, risultante in un aggravio fiscale del 3,78% e un rischio occulto

A seguito della recente riforma fiscale delle locazioni brevi, che ha esteso a tale categoria di attività turistiche il regime della cedolare secca e ha introdotto la ritenuta al 21% alla fonte sui redditi erogati ai proprietari e gestori da parte di agenzie e portali online, l'Agenzia delle Entrate sta conducendo una intensa campagna informativa. Oltre alle guide online e al video esplicativo di cui abbiamo parlato in altro articolo, è stata pubblicata la Circolare n. 24/E "Regime fiscale delle locazioni brevi".

I chiarimenti presenti nel documento di prassi dell'Agenzia hanno riguardato vari aspetti, relativi ai nuovi adempimenti per gli intermediari. **In questo articolo ci soffermeremo sull'aspetto più importante e di maggior interesse per tutti: il reddito imponibile a cui applicare l'imposta al 21%.** Il tema rischia di passare in secondo piano, a causa dell'ampia discussione che riguarda tutti gli altri punti della riforma: soggetti obbligati alla ritenuta, soggetti passivi della cedolare secca, applicazione della ritenuta da parte di intermediari non residenti, ecc.

Torniamo quindi all'interrogativo centrale: **qual è il reddito imponibile a cui applicare l'imposta al 21%?**

La Circolare 24/E è molto chiara in merito: **il 21% va applicato al canone lordo.**

Fra le varie componenti che compongono il canone lordo, prese in esame dalla circolare, quelle con l'impatto fiscale più penalizzante col nuovo regime sono le provvigioni.

Le provvigioni (compensi all'intermediario per aver messo in contatto "host" ed ospite) sono per le attività turistiche un costo proporzionale e certo. Proporzionale, perché i maggiori siti le applicano in percentuale fissa sul valore della prenotazione; certo, perché vengono applicate automaticamente e per ogni giorno di soggiorno degli ospiti.

Poiché *"l'intermediario opera la ritenuta sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve^(*) che il conduttore è tenuto a versare al locatore"*, **saranno soggette al 21% anche le provvigioni trattenute dall'intermediario** (sito online o agenzia).

Il nuovo regime “lordista” della cedolare secca sulle locazioni brevi è coerente con le regole della cedolare secca (imponibile al 100% del canone di locazione, senza deduzioni forfettarie né analitiche), che ricordiamo di seguito.

PERCENTUALE IMPONIBILE DEL CANONE DI LOCAZIONE - REDDITI DA FABBRICATI		
TIPO REDDITO DA FABBRICATI	PERCENTUALE IMPONIBILE DEL CANONE	TASSAZIONE
Canone di locazione – tassazione ordinaria	95%	ALIQUOTE IRPEF
Canone di locazione di fabbricato situato nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano	75%	ALIQUOTE IRPEF
Canone di locazione di immobile riconosciuto di interesse storico o artistico	65%	ALIQUOTE IRPEF
Canone di locazione con il regime della cedolare secca	100%	CEDOLARE SECCA

In generale, ai fini della determinazione dei redditi fondiari, le provvigioni e gli altri costi sono irrilevanti per una persona fisica, come nella tabella che segue.

EFFETTO FISCALE DELLE PROVVISIONI			
TIPO LOCATORE	TIPO CONTRATTO DI LOCAZIONE	REGIME FISCALE	DEDUCIBILITA' PROVVISIONI
Persona fisica	Locazione di lungo termine (4+4, 3+2 e altre forme contrattuali)	Tassazione ordinaria	INDEDUCIBILI
Persona fisica	Locazione di lungo termine (4+4, 3+2 e altre forme contrattuali)	Cedolare secca	INDEDUCIBILI
Persona fisica	Locazione breve da 1 a 30 giorni	Tassazione ordinaria	INDEDUCIBILI
Persona fisica	Locazione breve da 1 a 30 giorni	Cedolare secca	INDEDUCIBILI
Persona giuridica o soggetto Iva	Tutti	Tutti	DEDUCIBILI

I locatori imprenditoriali, infatti, oltre ad altri costi inerenti e generali, deducono le provvigioni degli intermediari dal proprio reddito, come nell'esempio che segue.

REDDITO IMPONIBILE DEL LOCATORE (euro)				
TIPO LOCATORE	CANONE MENSILE	CANONE ANNUALE	PROVVIGIONI AGENZIA	CANONE IMPONIBILE
Persona fisica con tassazione ordinaria	1.000	12.000	1.000 INDEDUCIBILI	95% di 12.000 = 11.400
Persona fisica con cedolare secca	1.000	12.000	1.000 INDEDUCIBILI	100% di 12.000 = 12.000
Persona giuridica o soggetto Iva	1.000	12.000	1.000 DEDUCIBILI	11.000

RISCHIO OCCULTO

Appurato l'effetto fiscale della cedolare secca sulle provvigioni, ribadito dalla recente Circolare 24/E, **negativo per i proprietari e quantificabile fino al 3,78%** (pari al 21% delle provvigioni che Booking.com applica al 18%), vanno ora analizzati gli impatti sugli adempimenti fiscali passati e futuri, in quanto **emerge nettamente per i proprietari un nuovo elemento di errore sanzionabile**, legato proprio alla indeducibilità delle provvigioni.

Mentre nei contratti di locazione a lungo termine è l'inquilino a pagare il canone di locazione al proprietario, per le strutture extra-alberghiere (Case Vacanze, B&B e Affitti Turistici), in molti casi è il sito (Airbnb, Booking.com ecc.) a pagare le prenotazioni ai proprietari e gestori, trattenendo le provvigioni alla fonte. Ciò comporta che tali compensi vengano ricevuti dai beneficiari al netto delle provvigioni. Per tali redditi "turistici", i proprietari sono soliti fornire ai propri consulenti fiscali l'estratto conto, o ancora peggio, una situazione dei pagamenti estratta o derivata dal sito di *online accommodation* (Airbnb, Booking.com ecc.). Tali "report" sono pericolosissimi e non hanno alcun valore fiscale. Basti pensare che riportano date di pagamento teoriche, senza tener conto della data di incasso dei pagamenti. Ciò è determinante nel caso della classica prenotazione di fine anno, in cui l'ospite arriva il 30 dicembre, il pagamento *parte* il 31 dicembre e, secondo il report, fa parte dei redditi di tale anno. In realtà, il bonifico arriverà solo il 2 o 3 gennaio e, secondo i criteri di imponibilità per cassa delle persone fisiche, non è un reddito di quell'anno.

Ma i report dei pagamenti dai siti e, purtroppo, anche gli estratti conto bancari o paypal, nascondono un'altra insidia: riportano i pagamenti al netto delle provvigioni, trattenute alla fonte dai siti, mentre in realtà il reddito imponibile, sia ai fini della cedolare secca, che della tassazione Irpef, è dato dall'intero valore della prenotazione, al lordo delle provvigioni del sito (v. esempio che segue).

TOTALE PAGAMENTI RICEVUTI NELL'ANNO			
DOCUMENTO	IMPORTO (euro)	NOTE	VALIDITA' FISCALE
REPORT SITO	12.000	È la somma delle prenotazioni dell'anno solare al netto delle provvigioni del sito	ERRATO
DA ESTRATTO CONTO BANCARIO O PAYPAL	11.000	Somma delle prenotazioni dell'anno solare al netto delle provvigioni del sito. <i>NON comprende l'ultima prenotazione di dicembre, pagata nel gennaio successivo</i>	ERRATO
TOTALE PAGAMENTI MAGGIORATO DELLE PROVVISIIONI	12.980	Somma delle prenotazioni dell'anno solare maggiorate delle provvigioni del sito (18%) . <i>NON comprende l'ultima prenotazione di dicembre, pagata nel gennaio successivo</i>	CORRETTO

Mentre si auspica che per le dichiarazioni dei redditi relative all'anno d'imposta 2017, che andranno presentate nel 2018, la situazione venga chiarita con le istruzioni ai modelli dichiarativi o con una circolare, per le dichiarazioni già presentate e liquidate il rischio resta. Ci si augura che il criterio lordista di indeducibilità delle provvigioni non venga utilizzato anche per l'accertamento dei redditi degli anni precedenti al 2017. Una attenuazione del problema ci sarà solo in quei casi "perfetti", in cui siti o agenzie erogano il 100% dei compensi del proprietario, applicando la cedolare secca alla fonte e certificando con la CU l'imponibile e le ritenute. Fra pagamenti in contante, riforme in corso d'anno, situazioni miste e non applicazione dell'imposta al 21% da parte di Airbnb, ciò sarà possibile solo dal 2018: **la situazione oggi è ancora molto confusa e rischiosa.**

(*) Per contratto si intende anche la semplice prenotazione.

Roma, 1/12/2017

Per calcoli lordo/netto, proiezioni di incasso, business plan e verifiche sui corretti adempimenti amministrativi e fiscali delle vostre attività turistiche, potete contattare: Sergio Lombardi info@sergiolombardi.net

<http://www.sergiolombardi.net/turismo.htm>