

TAX & BREAKFAST

La cedolare secca sui B&B

Sergio Lombardi
dottore commercialista

LO SCORSO 12 luglio è stato approvato ed è entrato in vigore l'atteso provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate sulle modalità operative di attuazione della cedolare secca per i contratti di locazione breve di appartamenti (durata non superiore a 30 giorni e finalità turistica). Dalla prima lettura del provvedimento emergono alcuni rilevanti dubbi applicativi, che ci si augura verranno chiariti da successive circolari o risoluzioni.

Ambito di applicazione per tipologia

La nuova disciplina della cedolare secca si applica a tutte le altre forme non imprenditoriali di ospitalità extra-alberghiera (Bed&Breakfast e case vacanze)? Riteniamo di sì, ma sarebbe stato più chiaro esprimerlo in forma ufficiale nel provvedimento, a vantaggio dei titolari delle strutture e dei professionisti che li assistono nei loro adempimenti fiscali.

Regime applicabile

I redditi da sublocazione per il periodo del 2017 precedente all'estensione alla cedolare secca sono anch'essi soggetti all'aliquota age-

volata al 21% o restano redditi diversi soggetti a Irpef? E qual è la data spartiacque per l'applicazione effettiva della nuova imposta alle sublocazioni? L'aliquota va applicata all'intero valore della prenotazione o all'incasso del titolare, al netto delle commissioni del sito o dell'agenzia immobiliare?

Modalità di regolarizzazione delle ritenute omesse a giugno

Gli intermediari immobiliari e i portali telematici (Airbnb, booking.com e simili) sarebbero stati obbligati a versare le ritenute operate in giugno 2017 entro il 17 luglio. Ma i leader del settore dell'accomodation extra-alberghiera non hanno operato in giugno alcuna ritenuta.

Soggetti non residenti & web tax

Non sembrano spaventare i colossi del B&B online le sanzioni per gli omessi adempimenti del sostituto d'imposta perché la loro linea è proprio negare di essere sostituti d'imposta, come conseguenza della non residenza in Italia delle rispettive società. Non è in discussione l'imponibilità dei redditi da locazione breve, ma l'applicazione della ritenuta ai pagamenti in



favore di proprietari e gestori. Nel nascente conflitto la posizione dello Stato italiano è molto poco liberista, se pensiamo alla recente web tax, un controverso provvedimento di legge che punta, nell'era dell'economia digitale, alla regolamentazione della tassazione per le multinazionali che operano su internet, con l'obiettivo di garantire equità fiscale e concorrenza leale, recentemente rimodulata in una nuova forma più leggera, consentendo alle società estere con stabile organizzazione in Italia accordi preventivi con l'Agenzia delle Entrate.

La situazione oggi

I portali online stanno continuando a erogare i compensi a proprietari e gestori, senza applicare la ritenuta del 21%, anche a causa della loro residenza fiscale all'estero e del timore di obblighi fiscali anche societari verso l'Italia. Airbnb e booking.com hanno rispettivamente sede legale in Irlanda e in Olanda e versano in quei paesi le rispettive imposte sui redditi societari.

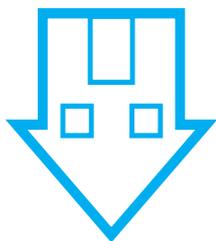
Benefattori o evasori?

È guerra di cifre su meriti e demeriti per le attività ricettive extra-

alberghiere presenti online. Secondo Airbnb, l'impatto economico positivo sul pil nazionale nel 2016 dei viaggiatori pervenuti in Italia attraverso il loro sito è stato di 4,1 miliardi di euro. In particolare gli host (proprietari e gestori) italiani hanno guadagnato un totale di 621 milioni di euro condividendo le loro case e le persone ospitate hanno speso oltre 3,5 miliardi di euro presso realtà economiche locali. Viceversa, secondo il rapporto Atr, Associazione degli albergatori della città metropolitana di Milano, nella sola città lombarda il maggiore gettito dall'applicazio-

CEDOLARE SECCA

21%



- 1.865 MILIONI €

ne della cedolare secca sarebbe di 2,8 milioni di euro, da sommare a ulteriori 1,5 milioni di euro incassati a titolo di tassa di soggiorno, per oltre 4 milioni di euro di imposte incassate in più.

Un'operazione molto costosa

In attesa dei presunti benefici dalla nuova tassa per lo Stato, ricordiamo che, fra gli scopi della cedolare secca, c'era l'emersione di maggiore base imponibile nell'area delle locazioni. Secondo il rapporto "Gli immobili in Italia 2017" (Agenzia delle Entrate - ministero dell'Economia - Dipartimento finanze), la base imponibile emersa, a seguito dell'introduzione della cedolare secca, oscilla tra 1 e 1,5 miliardi di euro.

Ma applicando ai redditi da immobili riemersi dal nero la cedolare al 21%, l'aumento di gettito ottenuto dall'Erario è di soli 315

milioni di euro, che comparato ai 2,18 miliardi di risparmio per gli 1,5 milioni di proprietari di immobili che hanno applicato nello stesso anno l'imposta ridotta, risparmiando, dimostra che l'operazione cedolare secca grava ogni anno sul bilancio dello Stato per quasi due miliardi di euro (1,865 miliardi di euro).

Effetti della nuova imposta sulle tariffe

Quando la nuova ritenuta verrà finalmente applicata dalle agenzie, è altamente probabile un effetto inflattivo, con aumento dei prezzi da parte dell'intero comparto extra-alberghiero italiano. L'effetto di un incremento dei prezzi delle abitazioni locate ai turisti potrebbe essere un minor numero di ospiti totali per l'intero settore.

Airbnb, infatti, non è solo la nota società di San Francisco. Air+Bnb (aereo + alloggio e prima colazione) è la filosofia di viaggio degli attuali frequent flyers, ben diversi dagli appartenenti al "Jet-Set" degli anni 60. Oggi, all'origine dei budget ridottissimi per l'allog-

gio, ci sono le tariffe aeree delle compagnie low cost: un viaggiatore che oggi vola da Londra a Roma a 50 euro (o anche a meno) pagherà malvolentieri più di 50 euro a notte per una sistemazione nella nostra capitale. Si tratta di un turismo di massa, composto da viaggiatori che scelgono la propria destinazione prevalentemente in base ai prezzi e non all'unicità del luogo o dell'alloggio. Un turismo mordi e fuggi con una media totale (dati Istat) di nemmeno quattro notti di permanenza a ogni soggiorno, dal quale è facile che l'Italia sia tagliata fuori, visti i suoi prezzi già elevati e ancora crescenti.

Hotel vs case

Tutto da valutare l'impatto positivo o compensativo per il comparto alberghi di un eventuale calo di ospiti nelle case: non sembrereb-



bero per ora in grado di avvicinare agli hotel i turisti orientati a B&B & Co., né le tariffe alberghiere, mediamente più alte rispetto a quelle delle case, né la ricettività, molto più bassa per gli hotel - a Roma solo un quinto dei posti letto rispetto al settore extra-alberghiero, senza tener conto degli affitti turistici. Su booking.com il rapporto fra hotel e "case" è ancora più sfavorevole, con gli alberghi solo al 7,66% degli alloggi totali in Italia sul portale, contro l'87,68% di strutture extra-alberghiere e il 4,05% di agriturismi. È opinione diffusa che alberghiero ed extra-alberghiero siano ormai due comparti molto differenziati dello stesso settore turistico, sia a livello qualitativo che quantitativo. A evidenziare i livelli di servizio estremamente differenti fra le due realtà, rimandiamo al sito www.hotelsairbnb.it

CEDOLARE SÌ O CEDOLARE NO? QUESTO È IL DILEMMA

In molti casi, la cedolare al 21% non è conveniente, in particolare per quei soggetti che hanno: bassi redditi, elevati oneri personali deducibili/detraibili, elevati costi documentati per l'attività turistica. In una simulazione di calcolo comparato delle imposte fra gestore e proprietario, con gli stessi oneri detraibili e senza altri redditi personali, non emerge la convenienza del regime della cedolare secca, che risulta addirittura più onerosa, a causa dell'impossibilità di chi adotta tale regime di dedurre o detrarre oneri e spese. A parità di lordo (40.000 euro), il reddito netto del proprietario (31.600 euro), interamente soggetto alla cedolare secca, è più basso di quello del gestore (34.540 euro), i cui redditi sono soggetti a Irpef.

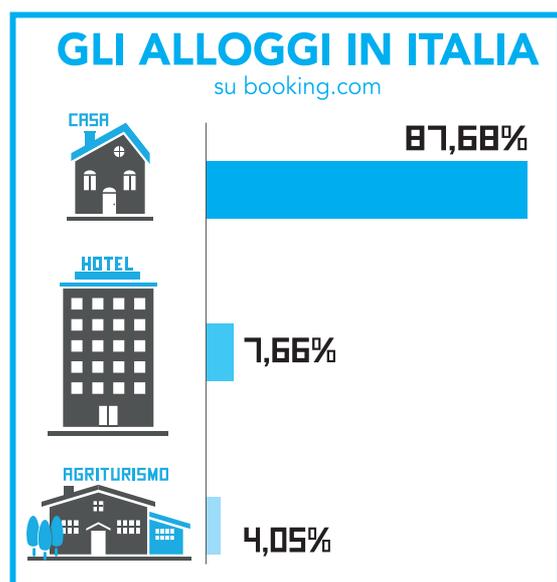
I dati Istat ci confermano inoltre che la durata dei soggiorni in hotel e in casa è sensibilmente diversa: negli alberghi la permanenza me-

dia è pari a circa 3 notti per ospite, mentre negli esercizi extra-alberghieri è di 5,33 notti.

I volumi dei due comparti, secondo il report Istat, cominciano a essere comparabili, almeno come numero totale di ospiti: dei 392,8 milioni di



presenze totali, quelle negli hotel sono due terzi del totale, mentre una presenza su tre è in appartamenti, ma con una maggiore crescita per l'extra-alberghiero.



MOVIMENTO TURISTICO IN ITALIA (PRESENZE)

dati Istat 2015



66,96%



33,04%

TOTALE= 392,8 MIL. PRESENZE

Cedolare secca... e poi?

L'adempimento che riguarda i percettori di redditi da locazioni brevi (B&B/case vacanze/affitti turistici, con o senza cedolare secca) resta esclusivamente la dichiarazione dei redditi annuale (modello 730 o Unico, ora denominato redditi PF).

Per tali soggetti (proprietari e gestori), per tutti i redditi da immobili, restano validi gli adempimenti fiscali nelle consuete modalità ancora vigenti nella corrente stagione fiscale, relativa all'anno d'imposta 2016, con versamento annuale della cedolare secca. ■



I proprietari e gestori non devono effettuare il versamento diretto della cedolare secca su base mensile con F24, in quanto questo codice è valido solo per i versamenti degli intermediari immobiliari (agenzie e portali online) nella loro nuova funzione di sostituti di tale imposta.



IMPORTANTE GRUPPO DI MOBILIERI CASA&STUDIO

Attraverso le stanze di una vera e propria casa domotica funzionante si potrà vivere un'esperienza emozionale e sensoriale unica. Un'abitazione fatta di stanze aperte, in cui si potrà apprezzare come l'arredamento integrato alle ultime novità nel campo delle finiture per l'architettura d'interni e, a un evoluto impianto domotico marchiato My Home BTicino, possano dar vita a soluzioni pregevoli, scenari con cambi di luce colorata, profumazioni d'ambiente, diffusione sonora, tende automatizzate, movimentazioni di apparecchi televisivi, soggiorno che si trasforma in sala cinema e altro ancora.

Il nostro team di consulenza e progettazione d'interni si pone come interlocutore unico nel gestire la costruzione della tua casa: dal progetto alle opere murarie, impianti, finiture, rivestimenti e illuminazione, fino alla scelta e fornitura dell'arredo, consegnandovi l'opera finita.

rivolgersi ad Andrea Dell'Orto tel 3337017318

www.casaestudio.it www.egearreda.it