

CEDOLARE SECCA AL 10% PER B&B FUORI DALLA LEGGE DI STABILITA'

di Sergio Lombardi

Stato della riforma e rassegna stampa sull'argomento

La versione della legge di stabilità approvata dal Senato il 30 novembre e dal 4 dicembre alla Camera, in attesa di essere discussa, non comprende la modifica per la "tassa airbnb" dal 21% al 10%, né la nuova cedolare secca proposta per le locazioni commerciali delle botteghe dei centri storici. I relativi emendamenti non sono stati approvati.

Ma **il tema della cedolare secca è stato al centro del dibattito nelle ultime settimane**: riepiloghiamo le ultime dichiarazioni e i numerosi provvedimenti, fra cui la Legge di Stabilità approvata dalla Camera, e la pronuncia dell'Antitrust e l'ordinanza del TAR di Airbnb, di grande interesse, che pertanto rendiamo disponibili in versione integrale (v.link di seguito). *

4 dicembre

Legge di Stabilità alla Camera

La Legge di Stabilità è dal 4 dicembre all'esame della Camera. Il Disegno di Legge, ora divenuto Atto della Camera n. 4768, contiene la proroga biennale per il 2018-2019 all'aliquota agevolata del 10% per gli affitti a canone concordato (3+2 anni) e i contratti transitori brevi (da 1 a 18 mesi) a canone concordato.

Della Legge di Stabilità non fa parte la riduzione di aliquota della cedolare secca per B&B, Case Vacanze e Affitti Turistici, che potrebbe essere riproposta alla Camera, anche se ciò è poco probabile. Un'altra miniriforma non approvata è la proposta di estensione della **cedolare secca a locali** (negozi, bar e botteghe artigiane) nei centri storici e affitti da due anni, con una cedolare secca al 15% per favorirne la riapertura.

Ora la Legge di Stabilità dovrà essere approvata dalla Camera. Monitoreremo l'iter della manovra finanziaria per gli aspetti di interesse dei proprietari di immobili.

1 dicembre

ConfAssociazioni: governo dimentica comparto immobiliare in Legge Stabilità

"La proroga di due anni della cedolare secca al 10% per i canoni concordati non soddisfa le associazioni del comparto Real Estate. Come è possibile - domanda - pensare di poter

*prorogare solo per due anni una condizione di favore su contratti di durata quinquennale? Dopo aver ulteriormente danneggiato gli operatori del comparto – denuncia in una nota **Paolo Righi, presidente di ConfAssociazioni immobiliare** - imponendogli di diventare sostituti d'imposta in caso di riscossione dei canoni sulle locazioni brevi e penalizzando di fatto il mercato delle locazioni turistiche, ora si assiste all'ennesimo colpo inferto all'immobiliare. Bocciando (inoltre) l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali, la Commissione Bilancio del Senato affossa ancora una volta il settore immobiliare". Siamo l'unico Paese in Europa che vede i prezzi dell'immobiliare ancora in calo, mentre gli altri Stati possono vantare percentuali di aumento dei prezzi e delle transazioni a due cifre" – conclude il Presidente Righi.*

29 novembre

Fiaip: Politiche fiscali inadeguate

La Fiaip – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali - lancia un grido d'allarme con la sua nota: *"Dopo il no dell'Antitrust alla cosiddetta tassa Airbnb e lo slittamento al 2019 di una web tax che crea più danni che utilità, e dopo che si è dimostrato che i provvedimenti in questione danneggiano esclusivamente le imprese italiane, vogliamo sperare che il Governo riveda le sue posizioni e lavori in Europa per armonizzare la pressione fiscale e creare finalmente un mercato unico e trasparente" il presidente nazionale Fiaip Gian Battista Baccharini continua: "In attesa che ciò avvenga, **auspichiamo che nella legge di stabilità venga applicata la cedolare secca al 10% a tutti i tipi di locazione e quindi anche alle locazioni brevi. L'Italia ha bisogno di più impresa e meno tasse, in modo particolare per il comparto immobiliare"**.*

26 novembre

Il plauso del Codacons alla pronuncia dell'Antitrust

La segnalazione dell'Antitrust (di seguito in questo documento) piace al Codacons, che auspica una revisione urgente delle norme sugli affitti brevi, minacciando in caso contrario *"ricorsi anche in sede europea"* per l'annullamento della cedolare secca al 21% scattata lo scorso settembre. *"La sacrosanta lotta all'evasione - spiega il **presidente dell'associazione dei consumatori Carlo Rienzi** - non può mai trasformarsi in un danno per gli utenti dei servizi, né può creare alterazioni della concorrenza che si ripercuotono sui consumatori finali"*.

24 novembre

L'Antitrust bocchia la tassa Airbnb: "Danneggia la concorrenza"

Il Garante per la libera concorrenza entra con decisione nel dibattito sulla "tassa Airbnb", il nuovo obbligo per gli intermediari degli affitti turistici, digitali e non, di raccogliere le tasse (al 21%) per conto dei proprietari di casa e versarle al Fisco. E in una segnalazione appena inviata a Ministero dell'Economia, Agenzia delle Entrate e Parlamento, bocchia l'impostazione scelta dal governo.

La norma inserita nella "manovrina" della scorsa primavera, e diventata operativa da settembre, introduce secondo l'Antitrust degli obblighi "*non proporzionati*" per chi, puntando come Airbnb sui pagamenti digitali, si ritroverebbe a dover agire da sostituto di imposta: "*Un unicum nel panorama europeo*".

Il documento del Garante segna quindi un punto a favore di Airbnb, che fino ad oggi, a differenza di altri intermediari digitali e degli agenti immobiliari offline, non sta raccogliendo la cedolare.

Che la norma danneggi la concorrenza, era anche l'argomento centrale del ricorso presentato dalla multinazionale al TAR del Lazio, respinto (e disponibile in versione integrale di seguito in questo documento), in cui ne chiedeva la sospensione. E invece l'Antitrust, sollecitato sul tema proprio da Airbnb, sembra darle ragione.

La norma, scrive l'Autorità, colpisce "*principalmente gli operatori che hanno adottato un modello imprenditoriale caratterizzato da un maggiore ricorso ai sistemi di pagamento digitali*".

Non si fanno nomi, ma è chiaro che la differenza è tra chi come Airbnb consente di pagare l'affitto solo in forma elettronica, ricadendo quindi nell'obbligo di agire da sostituto di imposta, e chi invece come Booking permette anche di saldare in contanti, dribblando il vincolo di legge. Che avrebbe quindi secondo l'Autorità l'effetto perverso di scoraggiare i pagamenti digitali, quelli che offrono anche maggiori garanzie al consumatore.

Non è la prima volta che l'Antitrust si schiera a fianco della multinazionale dell'ospitalità. Nel 2015 per esempio il Garante ha fatto ricorso contro la legge della Regione Lazio che metteva dei vincoli eccessivi agli affitti turistici non professionali, ottenendone l'annullamento.

In questo caso però la segnalazione dell'Antitrust non è vincolante, e rischia di restare lettera morta.

[A questo link il parere in versione integrale dell'Antitrust](#)

23 novembre

Sunia contro la cedolare secca al 10% per gli affitti turistici in legge stabilità

Dichiarazione di **Daniele Barbieri, Segretario Generale del SUNIA** (organizzazione degli inquilini privati e degli assegnatari di edilizia pubblica): *“Se il contrasto all’evasione fiscale si fa abbassando le tasse sulle rendite, i lavoratori dipendenti continueranno a pagarle per tutti. Ricordiamo ai paladini di questa ingegnosa proposta che già la cedolare al 21% prevista dalla manovra correttiva di giugno è un vantaggio secco per la proprietà prima assoggettata alla tassazione Irpef. Ridurla ulteriormente prevedendo un vantaggio, peraltro molto dubbio sotto il profilo costituzionale, solo a chi utilizza le piattaforme di multinazionali come Airbnb”*.

E sull'**equiparazione di aliquota al 10% fra B&B e Canone Concordato**, ora tramontata nella versione della Legge di Stabilità uscita dal Senato, Barbieri critica: *“Perché si dovrebbe affittare ad un canone più basso di quello di mercato quando si può tranquillamente affittare per brevi periodi a canoni molto più alti pagando la stessa tassa?”*

18 novembre

Federalberghi contro la cedolare secca al 10% per locazioni brevi

Durissimo il **comunicato Stampa di Federalberghi**: *“La proposta di ridurre la tassazione sulle locazioni brevi genera gravi danni, sia per le imprese che rispettano le regole e pagano le imposte, sia per i cittadini alla ricerca di una casa in affitto. Chiediamo a chi l’ha presentata di ritirarla e ci appelliamo a tutti i componenti il Parlamento affinché, nel caso in cui venga messa al voto, la respingano senza esitazione. L’aliquota del 10% nacque con una finalità sociale, per favorire la stipula di contratti di affitto a canone concordato e ridurre le tensioni sul mercato dell’edilizia residenziale. Estendere l’incentivo alle locazioni turistiche comporterà l’effetto opposto e promuoverà l’espulsione delle famiglie dai centri storici. Inoltre, non si comprende quale sia la logica che porti a premiare soggetti che operano al di fuori di ogni regola, spesso gestendo centinaia di alloggi. Il carico fiscale-contributivo che grava su un’impresa italiana di medie dimensioni, secondo la Corte dei Conti, è pari al 64,8%, venticinque punti percentuali in più della media Ue. In un paese normale, la discussione sulla legge di bilancio metterebbe al centro la riduzione delle imposte che gravano su chi lavora nel rispetto delle regole, senza lasciare nessuno spazio a proposte offensive e surreali che strizzano l’occhio agli abusivi e evasori”*.

18 Ottobre

Il TAR contro Airbnb: non sospende la tassa sugli affitti brevi

Uno dei tentativi di Airbnb di sfuggire alla raccolta della tassa sugli affitti brevi non va a buon fine: il TAR del Lazio dice no alla sospensione della trattenuta, respingendo con ordinanza le richieste cautelari fatte da Airbnb Ireland Unlimited Company e Airbnb Payments Uk Limited.

La cosiddetta norma "Airbnb" obbliga gli intermediari degli affitti turistici a raccogliere le tasse dovute dai proprietari e a girarle al Fisco: è diventata ufficialmente operativa dal 16 ottobre scorso. Da quel giorno le piattaforme, digitali e non, devono versare all'erario le prime somme, relative alle locazioni del mese di settembre. La stessa Airbnb ha fatto sapere che non avrebbe rispettato l'obbligo, per altro già rimandato rispetto alla scadenza di metà estate. Secondo i californiani il vincolo è tecnicamente non rispettabile e soprattutto lesivo della concorrenza, come aveva argomentato nel ricorso contro la legge al TAR e in un esposto all'Antitrust.

Eppure proprio il TAR si è espresso sul dispositivo introdotto nella manovra correttiva di primavera. Il giudice amministrativo, pur riservandosi di approfondire alcune questioni di rilevanza anche comunitaria, ha avuto modo di chiarire che le misure in contestazione *"non si palesano discriminatorie laddove esse ragionevolmente si applicano, per la parte relativa agli obblighi di versamento, solo agli intermediari che intervengono nel pagamento del canone di locazione"*. Inoltre, sul piano della comparazione tra i diversi interessi pubblici e privati coinvolti *"appare comunque prevalente l'interesse pubblico al mantenimento degli effetti del provvedimento in esame, al quale peraltro gli altri operatori del mercato si sono già adeguati"*.

Ora Airbnb rischia di andare incontro a sanzioni consistenti, fino al 20% delle somme nel caso di omessa trattenuta. Intanto Airbnb ha fatto sapere *"di dover valutare, a nostra tutela e in ragione dei motivi di urgenza, l'opportunità di portare il caso all'attenzione del Consiglio di Stato"*.

[A questo link l'ordinanza del TAR del Lazio in versione integrale](#)

Roma, 6/12/2017

** I testi sono in parte tratti da vari siti di news ed economia in rete e sono qui raccolti, adattati e pubblicati per offrire ampia e pluralistica informazione sull'argomento.*