

TAX&BREAKFAST

Cedolare secca sui B&B: difficoltà applicative

di Sergio Lombardi

Lo scorso 12 luglio è stato approvato ed è entrato in vigore l'atteso Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate ¹, che individua le modalità operative di attuazione della cedolare secca per i contratti di locazione breve ².

Dalla prima lettura del provvedimento, emergono alcuni rilevanti dubbi applicativi, che ci si augura verranno chiariti da successive circolari o risoluzioni:

1. **Ambito di applicazione per tipologia:** la nuova disciplina della cedolare secca, oltre che alle cosiddette locazioni turistiche, si applica a tutte le altre forme non imprenditoriali di ospitalità extra-alberghiera (Bed&Breakfast e Case Vacanze)? Gli intermediari immobiliari e i portali telematici che gestiscono pagamenti sono ora obbligati a trattenere alla fonte l'imposta al 21% anche per i pagamenti in favore dei titolari di B&B e Case Vacanze?

Riteniamo di sì, ma sarebbe stato chiarificatore esprimerlo in forma ufficiale nel provvedimento, a vantaggio dei titolari delle strutture e dei professionisti che li assistono nei loro adempimenti fiscali. Le differenze amministrative fra le diverse tipologie di alloggio potrebbe originare errori interpretativi in campo tributario.

2. **Regime applicabile ai redditi da sublocazione per il periodo del 2017 precedente all'estensione alla cedolare secca:** sono anch'essi soggetti all'aliquota agevolata al 21%, o restano redditi diversi soggetti ad Irpef?

Mentre è evidente che ai redditi da sublocazione è applicabile ora la cedolare secca, non è chiaro se a tali redditi, prodotti nel 2017 prima della recente riforma, continui ad applicarsi la disciplina dei redditi diversi ³ o sia applicabile il regime della cedolare secca, né è chiaro il termine di applicazione (v. punto 3. successivo). Le due differenti classificazioni reddituali hanno effetti notevolmente diversi nel carico fiscale e negli adempimenti, come vedremo

¹ n. prot. 132395/2017

² Legge 96/2017, conversione del D.L. 50/2017

³ D.P.R. 917/1986 art. 67 c. 1 lett. h

nell'esempio presente in questo articolo. Noi propendiamo per i due distinti regimi, ma anche in questo caso, nel provvedimento attuativo sarebbe stato utile inserire un chiarimento, per consentire quella compliance (corretti adempimenti) già oggetto di recenti campagne dell'Agenzia delle Entrate ⁴.

3. **Momento di applicazione della cedolare secca ai redditi da sublocazione:** se permane la diversa natura reddituale per i due distinti periodi del 2017 (per i primi mesi dell'anno soggetti ad Irpef, poi a cedolare), qual è la data spartiacque per l'applicazione effettiva della nuova imposta alle sublocazioni?
- Il 1° giugno (data di entrata in vigore del nuovo regime indicata nel D.L. 50/2017)?
 - Il 24 giugno (data di entrata in vigore della Legge 96/2017 – conversione del D.L. 50)?
 - Il 12 luglio (data di entrata in vigore del Provvedimento attuativo del Direttore dell'Agenzia delle Entrate analizzato in questo articolo)?

In assenza di indicazioni, si potrebbe stabilire come elemento di distinzione il comportamento concludente degli intermediari immobiliari. Il periodo soggetto al nuovo regime della trattenuta alla fonte inizia (meglio dire inizierà), semplicemente quando la ritenuta viene applicata e il titolare della struttura riceve i propri compensi già al netto del 21% della cedolare secca. Le certificazioni, emesse da siti e agenzie immobiliari, indicheranno i rispettivi periodi, le somme imponibili e l'imposta trattenuta.

4. **Imponibile a cui applicare il 21%:** l'aliquota va applicata all'intero valore della prenotazione, o all'incasso del titolare, al netto delle commissioni del sito o dell'agenzia immobiliare? Propendiamo per un regime "nettista", come conseguenza della formulazione della norma e del provvedimento attuativo, che dispongono l'applicazione del prelievo ai "pagamenti". In ogni caso, un riferimento o un esempio sarebbe stato illuminante per tutti. Nessun dubbio invece sui costi di pulizia, eventualmente pagati dagli ospiti, i cui pagamenti sono erogati dai portali agli host ⁵ insieme al pagamento della prenotazione: essendo definita arbitrariamente, la quota di pagamento a titolo di pulizia andrebbe anch'essa tassata, per prevenire elusione fiscale. Qualora abbia titolo e convenienza, il contribuente può successivamente rinunciare alla

⁴ Sergio Lombardi: "Caro Contribuente, ti scrivo" – Dirigente – Rivista ManagerItalia Aprile 2017: <https://www.manageritalia.it/files/21359/dir-4-2017-fisco-lombardi.pdf>

⁵ Proprietari e gestori di appartamenti operanti sul portale

cedolare secca, deducendo i reali costi di pulizia, solo se giustificati da validi documenti di supporto, quali le fatture della ditta di pulizie o le buste paga delle retribuzioni erogate ai collaboratori familiari (COLF) preposti anche a tali mansioni (ammesse e ricomprese secondo il CCNL applicabile).

5. **Modalità di regolarizzazione delle ritenute omesse a giugno.** Gli intermediari immobiliari ed i portali telematici, secondo gli atti normativi qui in esame e coerentemente con una recente audizione del Direttore dell’Agenzia delle Entrate ⁶, sarebbero stati obbligati a versare le ritenute operate in giugno 2017 entro il 17 luglio. Come vedremo nell’articolo, i portali leader del settore dell’accomodation extra-alberghiera non hanno operato in giugno alcuna ritenuta. Si prevedono/si richiedono successive istruzioni per la sanatoria di tale doppia omissione (mancata ritenuta e mancato versamento) degli operatori del settore immobiliare, dovuta non solo a un quadro normativo non chiaro, ma anche al tax planning (interessi fiscali globali) dei big dell’home sharing, che non intendono assumere stabile organizzazione in Italia.
6. **Esclusione del regime agevolato:** la cedolare secca non si applica alle strutture imprenditoriali. Sicuramente una delle prime modifiche necessarie ai portali è la comunicazione della forma imprenditoriale della struttura, che permetterà di distinguerla, escludendo la ritenuta al 21%. Sicuramente nel modello di comunicazione dati per gli intermediari che verrà approvato per la trasmissione dei dati annuali entro il 30 giugno di ogni anno, saranno presenti informazioni utili ad escludere per le imprese turistiche del settore extra-alberghiero la cedolare secca. Considerando anche le CU, con cui verranno certificati i redditi dei titolari delle strutture e le ritenute applicate, nasce un nuovo piccolo modello 770, la cui complessità operativa è uno dei temi della “rivolta fiscale” di Airbnb e degli altri principali portali.

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 di imposta, come conseguenza della non residenza in Italia delle rispettive

⁶ Audizione del 4/05/2017 davanti alle Commissioni Riunite Bilancio della Camera dei Deputati e del Senato della Repubblica

società. Non è in discussione l'imponibilità dei redditi da locazione breve, ma l'applicazione della ritenuta.

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. Dopo essere stata approvata e successivamente disapplicata, la norma è stata rimodulata in una nuova forma più light: in sede di conversione del medesimo D.L. 50/2017 che reca la disciplina sulle locazioni brevi, è stato approvato un emendamento che introduce la cosiddetta web tax transitoria. Le imprese attive sul web con oltre 1 miliardo di fatturato, che effettuano cessioni di beni e prestazioni di servizi nel territorio dello Stato per un ammontare superiore a 50 milioni di euro, per le quali si configura l'ipotesi di "stabile organizzazione", possono stringere accordi preventivi con l'Agenzia delle Entrate ed evitare le inchieste della magistratura. È prevista una sorta di compliance rafforzata per evitare di infrangere la legge e di pagare sanzioni ⁷.

LA SITUAZIONE OGGI

I portali online stanno continuando ad erogare i compensi a proprietari e gestori, senza applicare la ritenuta del 21%. Ancora, alla data della stesura del presente articolo (28 luglio), i compensi di Airbnb sono stati erogati pieni e senza alcuna ritenuta. Oltre alla complessità degli adempimenti, contestata il 17 luglio in una nota congiunta ⁸ di Airbnb, HomeAway e FIAIP ⁹, c'è poi la questione della residenza fiscale delle agenzie estere online, che temono obblighi fiscali anche societari verso l'Italia, qualora aderissero al loro nuovo ruolo di sostituti d'imposta. Airbnb e booking.com hanno rispettivamente sede legale in Irlanda e in Olanda e versano in quei Paesi le rispettive imposte sui redditi societari.

Completamente opposta e ultra compliant la posizione dei property managers, professionisti che gestiscono le locazioni brevi, che comunicano di aver sviluppato

⁷ Definizione di web tax – Wikipedia: https://it.wikipedia.org/wiki/Web_tax

⁸ http://www.fiaip.it/sala-stampa/comunicati-stampa/fiaip-Airbnb-ed-homeaway--impossibile-adeguarsi-alle-norme-dettate-dallagenzia-delle-entrate_9762.html

⁹ FIAIP è la principale associazione di categoria del settore immobiliare in Italia con circa 12mila agenzie immobiliari e più di 50mila operatori

un software necessario a effettuare la trattenuta e di auto-compilare il modello F24 per il pagamento e di aver già trattenuto l'importo, decurtandolo da quanto riconosciuto ai proprietari ¹⁰.

BENEFATTORI O EVASORI?

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 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 ¹¹.
- Viceversa, secondo il rapporto ATR su Milano ¹², nella sola città lombarda il maggior gettito dall'applicazione della cedolare secca sarebbe di 2.778.300 euro, da sommare ad ulteriori 1.516.000 euro incassati a titolo di tassa di soggiorno. In totale sarebbero oltre 4 milioni di euro gli introiti in più per l'erario e il Comune di Milano, derivanti dalla regolarizzazione delle piattaforme di home sharing.

UNA OPERAZIONE MOLTO COSTOSA

In attesa dei presunti benefici dalla nuova tassa per lo Stato, ricordiamo che, fra le finalità della cedolare secca, vi era una 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.

¹⁰ dichiarazione di Stefano Bettanin, presidente di Property Managers Italia - articolo di Fausta Chiesa per Corriere.it

¹¹ Dichiarazioni di Matteo Stifanelli, Country manager di Airbnb Italia

¹² Proiezioni ATR Milano, associazione degli albergatori della città metropolitana di Milano: http://webitmag.it/airbnb-milano-8400-appartamenti-non-regola-valgono-oltre-4-milioni-di-euro-piu-per-lerario_128957/

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, dimostra che l'operazione cedolare secca grava ogni anno sul bilancio dello Stato per quasi due miliardi di euro (1.865 milioni di euro).

EFFETTI TARIFFARI DELLA NUOVA IMPOSTA

Quando la nuova ritenuta verrà finalmente applicata dalle agenzie, è altamente probabile un effetto inflattivo, con aumento dei prezzi da parte dell'intero settore extra-alberghiero italiano, iniziando dai titolari di strutture che intendono mantenere lo stesso cash flow di cui godevano prima dell'estensione della cedolare secca, seguiti da altri concorrenti, i quali adegueranno di conseguenza i loro prezzi per camere e appartamenti, a discapito degli ospiti. L'effetto di un incremento collettivo nazionale 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, di cui si parla diffusamente nell'articolo. Air+Bnb (aereo + letto e 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'alloggio, 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 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 di nemmeno quattro notti di permanenza ad ogni soggiorno¹³, dal quale è facile che l'Italia sia tagliata fuori, visti i suoi prezzi già elevati e ancora crescenti.

HOTEL VS CASE

¹³ 3,77 notti - media ponderata nazionale - dati Istat 2015 totali di soggiorni in hotel e in case – v. nota 16

Tutto da valutare l'impatto positivo o compensativo di un eventuale calo di ospiti nelle case per il comparto alberghi: non sembrerebbero per ora in grado di avvicinare agli hotel i turisti orientati a B&B & Co., nè le tariffe alberghiere, mediamente più alte rispetto a quelle delle case, nè la ricettività, molto più bassa per gli hotel - a Roma solo un quinto dei posti letto rispetto al settore extra-alberghiero ¹⁴ (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. La statistica impressiona, anche se è fatta per tipologie e quindi non tiene conto degli effettivi posti letto totali (un albergo di 100 stanze su booking ha un'unica pagina, mentre 100 appartamenti hanno 100 pagine).

La nostra opinione è che alberghiero ed extra-alberghiero siano ormai due comparti molto differenziati dello stesso settore turistico, sia a livello qualitativo che a livello quantitativo. Ad evidenziare i livelli di servizio estremamente differenti fra le due realtà, rimandiamo nuovamente al rapporto dell' ATR Milano sul sito <http://www.hotelvsairbnb.it/> ¹⁵.

I dati Istat ci confermano inoltre che la durata dei soggiorni in hotel e in casa è sensibilmente diversa: negli alberghi la permanenza media è pari a circa 3 notti per ospite, mentre negli esercizi extra-alberghieri, è di 5,33 notti ¹⁶.

I volumi dei due comparti, secondo il report Istat, cominciano ad 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 maggior crescita per l'extra-alberghiero.

CEDOLARE SECCA....E POI?

¹⁴ Fonte: dati ufficiali sul portale di Roma Capitale <http://dati.comune.roma.it> - elaborati da Sergio Lombardi per ASPPI Roma nell'articolo "Nuova Disciplina Delle Strutture Ricettive Extra Alberghiere": <http://www.asppiroma.it/assets/commento-bozza-regolamento--regionale.pdf>

¹⁵ vedi nota 12

¹⁶ Dati Istat più recenti, riferiti all'anno 2015 e tratti dal report "Movimento Turistico in Italia" del 22/11/2016:

https://www.istat.it/it/files/2016/11/Movimento-turistico_Anno-2015.pdf?title=Movimento+turistico+in+Italia+-+22%2Fnov%2F2016+-+Movimento+turistico_Anno+2015.pdf

L'adempimento che riguarda i percettori di redditi da locazioni brevi (B&B/Case Vacanze/Affitti Turistici – con o senza cedolare secca) è 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 con il modello 730 o col modello Unico + F24 con codici tributo 1842, 1840 e 1841.

[ATTENZIONE: i proprietari e gestori non devono effettuare il versamento diretto della cedolare secca su base mensile con F24 col codice tributo 1919 ¹⁷, in quanto tale codice è valido solo per i versamenti degli intermediari immobiliari (agenzie e portali online), nella loro nuova funzione di sostituti di tale imposta.]

UNA DATA IMPORTANTE

Il 31 marzo 2018, le agenzie immobiliari e i portali che hanno applicato le ritenute al 21% sui pagamenti agli host, dovranno emettere la **Certificazione Unica (CU)** ¹⁸ per tutti i titolari, la quale andrà utilizzata per la compilazione della dichiarazione dei redditi.

Soprattutto nel momento introduttivo della nuova "tassa B&B", si raccomanda di fornire le diverse certificazioni ricevute (una per ogni portale in cui le case sono pubblicate e hanno avuto ospiti) ai propri consulenti fiscali, per gli adempimenti prescritti.

CEDOLA O NON CEDOLA? QUESTO E' IL DILEMMA

Secondo le nuove norme, l'opzione per la cedolare secca può essere fatta dal percettore del reddito da locazione breve, oltre che in sede di dichiarazione dei redditi, anche nel momento della comunicazione dei propri dati all'agenzia immobiliare, online o fisica.

¹⁷ Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88/E del 5 luglio 2017

¹⁸ Art. 4 del regolamento D.P.R. 22/07/1998, n. 322

Si ritiene comunque che una successiva, diversa opzione in dichiarazione (per la cedolare o senza cedolare) possa validamente rideterminare il regime di tassazione.

Nel caso in cui il beneficiario non eserciti, né al proprio intermediario immobiliare, né in dichiarazione dei redditi, l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto e il reddito sarà soggetto ad Irpef. Le ritenute al 21% subite andranno considerate nella determinazione dell'imposta.

Esercitando invece opzione per la cedolare secca, al portale, all'agenzia o in dichiarazione, il 21% si considera prelevato a titolo di imposta e la cedolare verrà coerentemente applicata ai pagamenti. In ogni caso, per questo primo anno e a causa delle possibili opzioni, anche parziali, la situazione non sarà netta per tutti i contribuenti, che dichiareranno in molti casi due diverse forme di reddito (fondiari e diversi), soggetti alle due diverse imposte cedolare e Irpef, o perché obbligati a ciò, come vedremo nell'esempio che segue, o per convenienza.

FISCALITÀ 2017: DUE REGIMI

Escludendo che il 17 luglio siano state versate da tutti i soggetti obbligati le ritenute di giugno 2017, e concentrandoci sul momento della trattenuta, nell'ipotesi in cui i portali internazionali si adeguino dal 1° agosto ai nuovi obblighi (anche se attualmente i segnali sono differenti), ci sarebbero due regimi:

- 1) dal 1/1/2017 al 31/7/2017: pagamenti senza ritenuta al 21%;
- 2) dal 1/8/2017 al 31/12/2017: pagamenti con ritenuta al 21%.

Documenti giustificativi da utilizzare per la prossima dichiarazione, relativa ai redditi 2017:

- 1) Periodo 1° gennaio – 31 luglio: Estratto conto bancario (si suggerisce di non utilizzare ai fini fiscali le schermate riepilogative dei siti online che, oltre a includere le commissioni dei portali e in alcuni casi importi in valuta straniera, richiedono verifica per i soggiorni del periodo di Capodanno, che quasi matematicamente vengono incassati a gennaio dell'anno successivo).
- 2) Periodo 1 agosto – 31 dicembre: CU emessa da tutte le agenzie immobiliari e online che gestiscono pagamenti per conto dei proprietari/gestori.

ESEMPIO DI CALCOLO IMPOSTE

a) Proprietario di Casa Vacanze non imprenditoriale

Redditi:

- 1) dal 1/1/2017 al 31/7/2017: incasso lordo 20.000 euro;
- 2) dal 1/8/2017 al 31/12/2017: incasso lordo 20.000 euro (ritenuta al 21% applicata alla fonte dal sito online = 4.200 euro).

Oneri:

- Rate ristrutturazione 4.000 euro detraibili al 50%.
- Altri oneri: 3.000 euro detraibili al 19% (polizza vita, spese mediche, mutuo).

In dichiarazione, il proprietario dichiarerà l'intero reddito 2017 (40.000 euro) con l'opzione per la cedolare secca, vantando le ritenute al 21% subite dal 1/8/2017, ma senza poter dedurre i costi dell'attività (5.000 euro).

La situazione sarà:

PROPRIETARIO - REDDITO DAL 1/1/2017 AL 31/12/2017	
Reddito lordo fondiario (da immobili – quadro RB mod. Unico o quadro B mod. 730)	40.000 euro
Cedolare secca calcolata al 21%	8.400 euro
Ritenute al 21% già subite	4.200 euro
Saldo Cedolare secca	4.200 euro
Costi inerenti non deducibili	5.000 euro
Acconti per l'anno 2018 (attualmente al 95% del saldo e presumibilmente tenendo conto delle ritenute, come per l'Irpef) = 95% di 4.200 euro	3.990 euro
<i>Detrazioni: ininfluenti (non considerate per la cedolare secca)</i>	<i>zero</i>
Reddito netto 2017 proprietario = 40.000 – 8.400 euro	31.600 euro

b) Gestore di Casa Vacanze non imprenditoriale (sub locatore) con i medesimi importi lordi e oneri.

Redditi:

- 1) dal 1/1/2017 al 31/7/2017: incasso lordo 20.000 euro

2) dal 1/8/2017 al 31/12/2017: incasso lordo 20.000 (ritenuta al 21% applicata alla fonte dal sito online = 4.200 euro).

Oneri:

- Rate ristrutturazione 4.000 euro detraibili al 50%.
- Altri oneri: 3.000 euro detraibili al 19% (polizza vita, spese mediche, mutuo).

In dichiarazione, il gestore dovrà dichiarare il proprio reddito 2017 attraverso due diversi regimi. In assenza di chiarimenti dell’Agenzia ¹⁹, infatti, il reddito da sublocazione prodotto dai gestori nei primi sei mesi del 2017 rientra fra i Redditi Diversi ed è soggetto ad Irpef ad aliquote ordinarie e non alla cedolare secca. In via prudente, nel calcolo tratteremo i redditi da sublocazione, prodotti prima della loro assimilazione alla cedolare secca, come redditi diversi, calcolando la relativa Irpef.

I redditi da sublocazione, nella attuale modulistica fiscale, relativa all’anno d’imposta 2016, sono dichiarabili solo nel quadro RL del modello Unico (al rigo RL10) e nel quadro D del modello 730 (rigo D4 codice 3) “redditi che derivano dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili”. Nell’ipotesi del presente articolo, la compilazione della prossima dichiarazione, relativa all’attuale anno d’imposta sarà per tali redditi la medesima, con eventuali diversi righe o codici, ma gli stessi quadri e regole.

Se i redditi diversi sono soggetti ad aliquote sicuramente maggiori rispetto alla cedolare secca al 21%, hanno come vantaggio la loro determinazione analitica.

In altre parole, mentre per i redditi soggetti alla cedolare secca assoggettiamo alla tassazione al 21% l’intero reddito lordo, per i redditi diversi da sublocazione, possono essere quindi dedotti come spese (sia in Unico che in 730) tutti i costi inerenti all’attività, quali ad esempio: condominio, energia elettrica, fornitura di gas, internet, biancheria, pulizia, ricevimento (check in e check out), mobilio, naturalmente se documentati e intestati al gestore, anche in assenza di partita Iva.

La situazione sarà:

GESTORE – REDDITO DAL 1/1/2017 AL 31/7/2017	
Reddito lordo da sublocazione prodotto dal 1/1/2017 al	20.000 euro

¹⁹ v. dubbi applicativi a inizio articolo – punto 2

31/7/2017 (Redditi diversi - Quadro RL mod. Unico o quadro D mod. 730)	
Costi inerenti deducibili	5.000 euro
Reddito da sublocazione imponibile = 15.000 euro	15.000 euro
Irpef lorda	3.450 euro
Detrazioni = 2.000 + 570	2.570 euro
Irpef netta	880 euro
Addizionale regionale = 260 euro	260 euro
Addizionale comunale = 120 euro	120 euro
Acconto Irpef 2018	880 euro
Acconto addizionale comunale 2018	36 euro
GESTORE - REDDITO DAL 1/8/2017 AL 31/12/2017	
Reddito lordo fondiario (da immobili – quadro RB mod. Unico o quadro B mod. 730)	20.000 euro
Cedolare secca calcolata al 21%	4.200 euro
Ritenute al 21% già subite	4.200 euro
Saldo Cedolare secca	ZERO
Acconti per l'anno 2018 (attualmente al 95% del saldo e presumibilmente tenendo conto delle ritenute, come per l'Irpef) = 95% di ZERO	ZERO
REDDITO NETTO 2017 GESTORE = 40.000 – 880 – 260 – 120 – 4.200 EURO	34.540 euro

In questo specifico esempio, che prevede che il gestore e il proprietario abbiano gli stessi oneri detraibili e non abbiano altri redditi personali, non emerge la convenienza del regime della cedolare secca, che risulta addirittura più onerosa. A parità di lordo, il reddito netto del proprietario (31.600 euro), interamente soggetto alla cedolare secca, è più basso di quello del gestore (34.540 euro), che subisce Irpef su una parte dei propri redditi e, solo nella seconda parte dell'anno, la tassa al 21%.