

Tassa Airbnb, dimenticate le pertinenze

Saverio Fossati

La tassa su Airbnb necessita di un po' di limature: dalla definizione del portale come «intermediario» immobiliare alla durata dei 30 giorni, al problema delle pertinenze. La norma, contenuta all'articolo 4 del Dl 50/2017, prevede che alle locazioni sino a 30 giorni sia possibile applicare la cedolare "secca" del 21% in alternativa all'Irpef. E che questa imposta (decisamente vantaggiosa), quando la locazione avviene tramite «intermediari immobiliari» che agiscono «anche attraverso portali online», viene trattenuta dal "canone" e pagata dagli stessi intermediari. Che hanno anche l'obbligo di comunicare (si suppone alle Entrate) i contratti conclusi attraverso di loro. Il Dl, dal punto di vista fiscale, non fa che dare sanzione normativa a una possibilità (quella di applicare la cedolare) che l'Agenzia riconosceva già dal 2011 (circolare 26/E e Dlgs 23/2011). La novità è semmai l'applicazione anche ai contratti di locazione con fornitura di biancheria e pulizia locali. «Ma si deve ritenere - spiega il notaio Fabio Diaferia, presidente di Pro.Loca.Tur - che parlando di "pulizia dei locali" il legislatore intendesse fare riferimento alla "pulizia finale" e non, invece, alla "pulizia quotidiana" durante il godimento da parte dell'inquilino essendo, quest'ultima, un "servizio" tipico del contratto di albergo e non del contratto di locazione. Non vengono, invece, menzionati il cambio della biancheria e la somministrazione di cibi e bevande, sicché si deve ritenere che in presenza di tali ultimi "servizi", il regime della cedolare secca non possa essere applicato». Altra novità è la possibilità di scegliere la cedolare anche per chi ha la casa in comodato come diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione) o ancora è inquilino e fa una sublocazione. Tra l'altro, mentre per i proprietari si parla di «locazione», per questi altri soggetti si parla di «contratti a titolo oneroso aventi a oggetto il godimento» della casa, una definizione molto ampia che potrebbe comprendere altre tipologie (purché con sola fornitura di biancheria e pulizia locali). «Ma c'è anche - continua Diaferia - la questione delle pertinenze: il Dl 50/2017 non menziona le relative pertinenze locate



congiuntamente all' abitazione. È presumibile che si tratti di una "svista" che verrà corretta in sede di conversione in legge ». Da valutare anche le locazioni turistiche più lunghe di 30 giorni: queste restano fuori dalla nuova norma ma possono, come prima, vedersi applicare la cedolare. L' ad di Airbnb (il principale portale), intanto si è chiamato fuori in un' intervista a La Repubblica del 19 aprile, sostenendo di non essere un «intermediario immobiliare». Del resto, conclude Diaferia «È dubbio se possano considerarsi intermediari immobiliari, i cosiddetti "property managers" e i portali di prenotazione online che non abbiano una stabile organizzazione in Italia e, dunque, non siano iscritti nel **Registro delle imprese**». © RIPRODUZIONE RISERVATA.