



Via IV Novembre, 107 – Roma  
Secondo Piano  
Segreteria Nazionale  
Meritocrazia Italia: Annamaria Bello  
[segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu](mailto:segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu)  
+39 338 801 90 11  
[www.meritocrazia.eu](http://www.meritocrazia.eu)



## COMUNICATO

### **Maxi sequestro AirBnB: MI ritorna sulle proprie proposte contro il 'caro-affitti'**

Un maxi sequestro di 779 milioni di euro ha interessato in questi giorni il colosso degli affitti brevi, AirBnB.

È locazione breve quella non superiore a 30 giorni.

Il d.l. n. 50 del 2017 prevede, per questi contratti, l'applicazione del regime della c.d. cedolare secca, ma soprattutto la regolamentazione della figura degli intermediari, ossia di quei «*soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*».

Tra questi, il portale Airbnb, che, come altre piattaforme del settore, ha la funzione di mettere in contatto persone in cerca di un alloggio con persone che dispongono di alloggi da affittare per brevi periodi.

Come funziona? Concluso il contratto procede, incassa il corrispettivo per la fornitura dell'alloggio e trasferisce le somme al locatore. Proprio in questo ultimo passaggio sembrerebbe comparire la falla: l'intermediario, come sostituto di imposta, dovrebbe trattenere l'aliquota della cedolare secca (ritenuta del 21%) e versare al proprietario dell'immobile il netto dovuto decurtato della trattenuta e dei costi di servizio.

Ciò non accade perché la società, non avendo sede fisica in Italia, sceglie di non qualificarsi sostituto e non ha mai provveduto alla nomina di un rappresentante fiscale, come previsto dalla normativa italiana in tema di intermediari non residenti sul territorio nazionale.

Due anni fa, la questione è stata rimessa alla Corte Giustizia, che chiariva che il diritto dell'Unione non risulta compromesso dalla ritenuta d'imposta prevista dal regime fiscale nazionale, ma riteneva l'obbligo di designare un rappresentante fiscale una restrizione sproporzionata alla libera prestazione dei servizi. A seguire, il Consiglio di Stato fissava l'obbligo ad Airbnb di versare la cedolare secca allo Stato, quale intermediario immobiliare.

Da qui il sequestro record di questi giorni.

Siamo a un punto cruciale per la ridefinizione della regolazione delle locazioni brevi.

Serve trasparenza in un mercato ancora interessato da un altissimo grado di evasione fiscale e concorrenza sleale ai danni di alcune imprese turistiche. È importante che le aziende che operano come intermediari digitali rispondano agli stessi obblighi fiscali previsti per alberghi, affitta-camere e B&B. Per questo da tempo Meritocrazia Italia chiede maggiore rigore nei controlli, atteso l'elevatissimo numero di contratti non registrati e non dichiarati, anche con interventi mirati a garantire il pagamento della tassazione dovuta da parte di piattaforme di *sharing*.

In generale, però, torni all'attenzione il problema del 'caro affitti'. Per gli studenti, in particolare, si propone che le amministrazioni locali, di concerto con le Università, possano elaborare un piano a medio-lungo termine per la pianificazione e la realizzazione di nuove "case dello studente", riqualificando e riutilizzando i molti edifici pubblici in disuso nelle grandi città, o adattando edifici di privati che si prestano alla realizzazione di alloggi per gli studenti. Venga poi effettuata un'indagine su tutto il territorio nazionale per identificare le situazioni di criticità abitativa dei vari comuni ed elaborare di concerto con le amministrazioni locali e i principali enti preposti dei 'piani-casa' per il recupero di edifici esistenti o la costruzione di nuovi alloggi sociali da rendere disponibili con affitti calmierati.

**Stop war.**

**Meritocrazia Italia**

+39 348 584 4988





Il Presidente Walter Mauriello

Via IV Novembre, 107 – Roma  
Secondo Piano  
Segreteria Nazionale  
Meritocrazia Italia: Annamaria Bello  
[segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu](mailto:segreteriadipresidenza@meritocrazia.eu)  
+39 338 801 90 11  
[www.meritocrazia.eu](http://www.meritocrazia.eu)



+39 348 584 4988

