

## Come funziona la ritenuta del 21%

### SU COSA SI PAGA

La ritenuta del 21% è applicata sui contratti di locazione breve (non superiore a 30 giorni) stipulati dal 1° giugno 2017 da privati che affittano abitazioni attraverso le agenzie immobiliari e i portali online, che mettono in contatto locatore e inquilini. L'affitto breve gestito direttamente tra proprietario e inquilino non rientra nell'obbligo di ritenuta.

### CHI PAGA

A versare la ritenuta del 21% sono gli "intermediari" immobiliari (agenzie o portali) che la trattengono dall'importo dovuto al cliente-locatore, il quale riceverà quindi il 79% dell'affitto (al lordo delle commissioni dovute all'intermediario). Se l'intermediario non interviene nella gestione dei pagamenti la ritenuta non si applica e a pagare sarà direttamente il locatore.

### QUANTO SI PAGA

L'imposta è pari al 21% dell'affitto pagato dall'inquilino e non sono deducibile né detraibile le commissioni dell'intermediario. Se il locatore (cioè il proprietario, il sublocatore o il comodatario) sceglie la "cedolare secca" i doveri verso il fisco si fermano lì. Se invece il locatore sceglie l'Irpef, al momento della dichiarazione dei redditi si faranno i conti.

### QUANDO SI PAGA

La ritenuta va versata, esclusivamente da parte degli intermediari immobiliari, il 16 del mese successivo a quello in cui l'affitto è stato pagato al locatore. A questa prima scadenza di domani (il 16, oggi, cade di domenica) sono chiamati gli intermediari che hanno versato affitti ai proprietari in giugno per contratti stipulati dal 1° giugno in poi.

### I DOVERI DEL LOCATORE

Anche se l'intermediario si sia dimenticato di operare la ritenuta, il locatore dell'abitazione non ha alcun dovere. Potrà invece optare per la cedolare secca del 21% (altrimenti, di default, pagherà la più costosa Irpef) direttamente nella dichiarazione dei redditi (730 o PF), anche se non dovrà pagare nulla: l'importo è già stato versato dagli intermediari.