Questa guida è stata preparata da uno studio legale terzo indipendente

Dicembre 2022

MALTA – CONSIDERAZIONI FISCALI SULLE LOCAZIONI BREVI

Le informazioni contenute di seguito possono aiutarti a capire meglio gli adempimenti fiscali che dovrai attuare nel caso tu offra locazioni brevi a Malta.

Le imposte e i vari adempimenti possono essere complessi ed è importante che tu sia certo di essere adempiente con gli obblighi dichiarativi e di imposta. Le imposte e la tempestività della dichiarazione dei redditi sono una tua responsabilità personale.

Se agisci in qualità di persona fisica che offre locazioni brevi a Malta, dovresti assicurarti di essere a conoscenza delle seguenti tipologie di imposte e provvedere al pagamento di quelle da te dovute:

- Imposte sul reddito
- Imposta sul valore aggiunto (IVA)
- Eco-contributo

Ti invitiamo a porre attenzione sul fatto che Airbnb potrebbe avere l'obbligo di segnalare i redditi guadagnati dagli utenti della piattaforma. Pertanto, se c'è una discrepanza tra le informazioni riportate da Airbnb e il reddito che hai dichiarato nella tua dichiarazione dei redditi annuale, le autorità fiscali potrebbero contattarti per ottenere ulteriori informazioni.

Ti preghiamo di considerare che le informazioni qui contenute non possono ritenersi esaustive e questa sintesi non rappresenta un parere legale. Nel caso in cui non dovessi essere sicuro rispetto agli adempimenti fiscali applicabili alla tua situazione, ti invitiamo a richiedere assistenza a fonti locali ufficiali o a professionisti qualificati.

Inoltre, tieni presente che le informazioni contenute nel presente documento non sono aggiornate in tempo reale e, pertanto, ti preghiamo di verificare che le norme o le procedure non siano state modificate recentemente.

IMPOSTE SUL REDDITO

Quando percepisci un reddito a Malta, è molto probabile che tu sia tenuto a versare delle imposte calcolate su di esso. Di seguito delineeremo brevemente quali imposte potresti versare in caso di locazioni brevi a Malta e come le stesse possano essere pagate all'autorità fiscale.

L' anno fiscale a Malta corrisponde all'anno solare, ovvero dal 1° gennaio al 31 dicembre.

Nel caso in cui tu abbia redditi che sono considerati come normale fonte di reddito maltese, tali redditi saranno soggetti a tassazione. Sono considerati redditi di fonte maltese i redditi da locazioni brevi derivanti da proprietà site a Malta.

Aliquota fiscale

Puoi scegliere che il tuo reddito da locazione derivante dall'immobile a Malta venga assoggettato a cedolare secca del 15% sul reddito lordo da locazione (senza alcuna deduzione). Se si sceglie di assoggettare il proprio reddito da locazione percepito in un anno solare a questa cedolare secca, tale scelta si applicherà a tutti i redditi da locazione derivanti da tutti i tuoi immobili nel rispettivo anno.

Se non farai questa scelta, sarai soggetto alla tassazione sul reddito da locazione alle aliquote fiscali a te applicabili. Se sei una persona fisica sarai soggetto a tassazione sul reddito alle aliquote d'imposta progressive che salgono al 35% (soggetto a determinate deduzioni – vedere di seguito). Tali aliquote dipendono dal tuo stato civile e dalla residenza fiscale ai fini delle imposte sui redditi maltesi.

Specifiche regole sulla tassazione dei redditi in relazione alle locazioni brevi a Malta

Generalmente, i redditi derivanti da proprietà immobiliari esistenti sul territorio maltese sono definiti come redditi commerciali ai fini delle imposte sui redditi.

La differenza principale tra considerare il reddito da locazione come reddito derivante da un'attività commerciale (d'impresa) o come reddito di natura passiva sta nelle deduzioni spettanti per ogni singola tipologia di reddito. Le tipologie di deduzioni spettanti per ogni singola tipologia di reddito sono meglio definite qui di seguito.

La distinzione tra reddito da locazione derivante da natura commerciale o passiva è irrilevante se decidi che il tuo reddito da locazione lordo venga assoggettato alla cedolare secca del 15%.

Tipiche spese che possono essere dedotte in relazione ai redditi derivanti da locazioni brevi

Se il reddito da locazione è trattato come reddito commerciale le uniche spese che possono essere portate in deduzione sono quelle sostenute interamente ed esclusivamente per la produzione di tale reddito.

Nel caso in cui il tuo reddito dovesse essere trattato come reddito di natura "passiva", allora le seguenti spese potranno essere dedotte da tale reddito (subordinatamente a certe condizioni):

i) Somme dovute a titolo di interessi sul denaro preso in prestito in relazione all'immobile;
ii) Spese per affitti di immobili, affitti di terreni o qualsiasi altro onere similare pagato;

iii) Determinate spese per licenze;
iv) Una deduzione del 20% del reddito relativo alle deduzioni dei punti ii) e iii).

Speciali sgravi/esenzioni sui redditi da locazioni brevi a Malta alle quali un contribuente può accedere

Non ci sono specifici sgravi/esenzioni per i redditi da locazione all'interno della legislazione tributaria maltese, salvo sgravi fiscali concessi in un'altra giurisdizione sullo stesso reddito (ove applicabile).

È comunque possibile, a specifiche condizioni, optare per l'applicazione di un'aliquota fissa del 15% sul reddito da locazione lordo ricevuto. Ulteriori informazioni sulla possibile applicazione dell'aliquota fissa sui redditi possono essere trovate al seguente link.

In caso di dubbio su come calcolare le imposte e come predisporre e inviare il tuo modello dichiarativo a Malta, ti invitiamo a richiedere assistenza a un consulente fiscale.

Deduzioni disponibili per la svalutazione (es. rendite da capitale, usura/obsolescenza)

Se il reddito è considerato come reddito derivante da un'attività commerciale, le quote di ammortamento potrebbero essere dedotte da tali redditi, nella misura in cui sono definite dalle "Norme che regolano la deducibilità degli impianti e dei macchinari usurati", che possono essere scaricate dal seguente link.

Se il reddito è considerato di natura passiva, la deducibilità delle quote di ammortamento per usura non spetta, ma sono ammesse una deduzione del 20% del reddito da locazione lordo meno alcune deduzioni applicabili (fare riferimento a quanto sopra indicato).

Adempimenti fiscali per le persone fisiche fiscalmente non residenti a Malta

Se tu sei una persona fisica non residente, che percepisce un reddito da locazione per un immobile sito a Malta, sei obbligato a pagare le imposte su tale reddito da locazione e a riportare le stesse in una dichiarazione annuale dei redditi maltese, salvo che tu non scelga di assoggettare il tuo reddito da locazione alla cedolare secca del 15%. Se farai questa scelta, sarai tenuto a presentare il modello TA24.

Adempimenti fiscali per le persone fisiche fiscalmente residenti a Malta, che percepiscono reddito da locazione estero

Se sei una persona fisica fiscalmente residente e domiciliata a Malta , sarai in ogni caso soggetto alle imposte maltesi sui redditi percepiti in tutto il mondo . Pertanto, se percepisci redditi da locazione per immobili situati al di fuori dal territorio maltese, tali redditi saranno

soggetti alle imposte sui redditi maltesi. Potrebbe essere comunque possibile richiedere l'esenzione dalla doppia imposizione tramite la dichiarazione dei redditi maltese per le imposte pagate all'estero.

Se sei una persona fisica fiscalmente residente, ma non domiciliata, a Malta , i redditi da locazione per immobili situati al di fuori dal territorio maltese saranno soggetti all'imposta maltese solo se tali redditi sono accreditati (o comunque "portati") a Malta.

Imposte sui redditi da capitale a Malta

La vendita di un immobile sito a Malta è soggetta alle imposte sul trasferimento della proprietà di immobili. L'aliquota fiscale fissata è dell'8% sul valore di vendita della proprietà. Tuttavia, altre aliquote dal 2% al 12% si applicano sul valore di vendita della proprietà, a seconda delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di trasferimento.

L'obbligo di estinguere il rispettivo debito d'imposta per il trasferimento dell'immobile in questione sorge al momento della firma dell'atto di cessione dello stesso.

Imposte generali sulla proprietà dell'immobile

Sul trasferimento dell'immobile è dovuta anche l'imposta di registro all'aliquota del 5%. Tale imposta è normalmente corrisposta dall'acquirente dell'immobile. In determinate circostanze, si può anche applicare un'aliquota ridotta. Ad oggi a Malta non sono previste altre imposte sulla proprietà degli immobili.

Esempio di calcolo delle imposte
Crista è residente e domiciliata a Malta ed è proprietaria di un immobile con due camere da letto a La Valletta. La sua abitazione viene messa in affitto nei week-end. Nel 2022 Crista ha percepito un reddito da locazione lordo pari a € 7.000. Nel 2022 Crista ha sostenuto le seguenti spese per la suddetta abitazione: acquisto di una nuova camera da letto per € 1.200, interessi sul mutuo per l'acquisto dell'immobile pari a € 200, rendita fondiaria pari a € 100, licenza di affittacamere pari a € 150, assicurazione casa pari a € 500 e utenze elettriche pari a € 600.

Trattamento fiscale applicabile in ogni scenario		Natura commerciale		Natura passiva		Cedolare secca del 15%
		€		€		€
Reddito da locazione lordo		7.000		7.000		7.000
Meno spese deducibili:						
Danni da usura e obsolescenza - mobilio		120				
Interessi sul mutuo		200		200		
Rendita fondiaria		100		100		
Licenza di affittacamere		150		150		
Assicurazione casa		500		-		
Utenze elettriche		600		-		
20% spese di manutenzione		-		1.310		
Reddito imponibile		5.330		5.240		7.000

Imposta dovuta alle aliquote applicabili	35%	1.866	35 %	1.834	15%	1.050

Presentazione della dichiarazione dei redditi a Malta

È possibile inviare la propria dichiarazione dei redditi online all'Amministrazione fiscale maltese tramite il portale dell'Agenzia delle entrate utilizzando il tuo ID. Il portale online è disponibile all'indirizzo https://mytax.cfr.gov.mt, utilizzando l'e-id del tuo account.

Le dichiarazioni dei redditi si possono anche compilare manualmente inviandole all'Amministrazione fiscale all'indirizzo Maltapost plc, P.O. Box 2296, Qormi Road Marsa.

Se scegli di assoggettare il tuo reddito da locazione alla cedolare secca del 15%, dovrai compilare il modello TA24, ma non dovrai indicare il reddito da locazione percepito nella dichiarazione dei redditi annuale. Il modello TA24 può essere compilato online attraverso il presente sito web o essere compilato manualmente inviandolo all'Amministrazione fiscale all'indirizzo Maltapost plc, P.O. Box 2296, Qormi Road Marsa.

Dichiarazione dei redditi – Scadenza per l'invio

La scadenza per l'invio della dichiarazione dei redditi maltese è fissata per il 30 giugno dell'anno successivo rispetto al quale il modello dichiarativo si riferisce (ad esempio la scadenza per l'invio della dichiarazione relativamente all'anno fiscale che termina al 31 dicembre 2022 è fissata per il 30 giugno 2023).

La scadenza per l'invio del modello TA24 è fissata per il 30 aprile dell'anno successivo al rispettivo anno fiscale (ad esempio il 30 giugno 2023 per l'anno fiscale che termina al 31 dicembre 2022).

Dichiarazione dei redditi - Scadenza dei pagamenti

L'ammontare delle imposte è dovuto entro il 30 giugno dell'anno successivo rispetto al quale il modello dichiarativo si riferisce, a meno che non si scelga la cedolare secca del 15% e, in tal caso, il termine del pagamento dell'imposta è il 30 aprile dell'anno successivo al rispettivo anno fiscale.

Contatti dell'Amministrazione fiscale maltese

È possibile contattare l'Amministrazione fiscale maltese tramite il seguente link:

Inoltre , le persone fisiche possono richiedere assistenza fiscale telefonando al numero 153.

IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

Le norme sull'IVA possono risultare un argomento complicato e serve del tempo per comprendere le regole che possono essere applicate a te e a ogni particolare situazione.

In generale, l'imposta sul valore aggiunto (IVA) a Malta è un'imposta sui consumi. La maggior parte dei beni e servizi prestati e ceduti a Malta è soggetta a IVA.

Una persona che cede beni e/o presta servizi a Malta potrebbe dover applicare l'IVA ai suoi acquirenti e pagarla all'Amministrazione fiscale maltese . Così come tutte le altre imposte, l'IVA può essere complessa e ti invitiamo a consultare un consulente fiscale per verificare gli eventuali adempimenti IVA a Malta.

Se stai attualmente affittando stanze a ospiti, potresti dover applicare l'IVA sull'importo del canone e, successivamente, versarla all'Amministrazione fiscale maltese. Dato che Airbnb non offre servizi di locazione, sarà responsabilità del proprietario farsi carico degli eventuali obblighi IVA locali riguardanti il canone di locazione. .

Devo richiedere il pagamento dell'IVA agli ospiti se sto affittando un immobile per brevi periodi a Malta?

Le persone fisiche che offrono locazioni brevi ai turisti a Malta devono munirsi di licenza, come prescritto dalla legge maltese sui servizi connessi ai viaggi e al turismo. Tutti i titolari di licenze devono aprire la Partita IVA. Attualmente a Malta non sia prevista alcuna soglia per l'apertura della Partita IVA e, pertanto, se offri locazioni brevi a Malta, sei tenuto ad avere una licenza e ad aprire la Partita IVA. .

Nonostante non sia prevista alcuna soglia per l'apertura della Partita IVA, i gli adempimenti IVA cui sei tenuto possono variare a seconda del tipo di iscrizione che hai. Le persone fisiche, che hanno un fatturato annuo inferiore a € 30.000, possono scegliere di iscriversi come ditta individuale ai sensi dell'articolo 11 della legge sull'IVA maltese. In tali circostanze, non dovrai addebitare l'IVA ai tuoi ospiti, ma non potrai nemmeno recuperare l'IVA sostenuta per i tuoi acquisti/le tue acquisizioni.

Se sei una persona fisica non residente a Malta, ma l'immobile si trova a Malta, devi comunque aprire la Partita IVA, in quanto le norme sull'IVA a Malta si applicheranno alla tua situazione.

Ti invitiamo a rivolgerti a un consulente fiscale nel caso in cui avessi bisogno di assistenza nel valutare la necessità di aprire la Partita IVA.

Per ulteriori informazioni in merito all'apertura della Partita IVA a Malta, ti consigliamo di consultare il sito web dell'Amministrazione fiscale maltese .

Sono soggetto a IVA. Come posso calcolare quanta imposta devo richiedere ai miei ospiti?

Le aliquote IVA differiscono a seconda del Paese e cambiano periodicamente. Ti raccomandiamo di verificare regolarmente l'eventuale modifica delle aliquote con l'amministrazione fiscale locale, in modo tale da essere aggiornato sulle aliquote vigenti nei Paesi nei quali sarai tenuto a pagare l'IVA.

Ad esempio, alla data di pubblicazione del presente documento, l'aliquota IVA applicabile alla locazione di qualsiasi tipo di locale soggetta a licenza, in accordo con la Legge maltese sui servizi connessi ai viaggi e al turismo ["Malta Travel and Tourism Services Act], è del 7% sul canone di locazione.

Tuttavia ci sono differenti aliquote IVA a Malta e, pertanto, ti raccomandiamo di chiedere conferma a un consulente fiscale locale per verificare le aliquote applicabili ai servizi da te offerti.

Sono soggetto all'IVA. Come richiedo il pagamento dell'IVA agli ospiti?

Se hai appurato di essere soggetto all'IVA sulle locazioni brevi che offri, devi richiedere il pagamento dell'IVA ai tuoi ospiti e dichiarare la stessa nella dichiarazione periodica IVA e, comunque, versarla. A Malta, le dichiarazioni IVA sono predisposte su base trimestrale ed è richiesto l'invio, sia elettronico che manuale, al dipartimento IVA maltese entro il 15 del secondo mese successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta. I versamenti IVA vanno effettuati con le stesse scadenze previste per la presentazione della dichiarazione IVA.

Potrebbero essere necessarie alcune formalità, quali rilasciare una ricevuta o una fattura agli ospiti. .

Puoi trovare qui ulteriori informazioni al riguardo.

Per ulteriori informazioni relativamente alla compilazione della dichiarazione IVA, si rimanda al sito web dell'Amministrazione fiscale maltese.

Potrebbero inoltre esserci specifici requisiti in funzione dell'applicazione da parte tua di un prezzo "IVA inclusa" o di un prezzo "IVA esclusa" . Ti raccomandiamo di verificare gli adempimenti necessari in termini di prezzi e di verificare la necessità di fatture e/o ricevute con un consulente fiscale locale.

ECO-CONTRIBUTO

Se stai affittando un immobile a Malta, devi anche considerare il fatto che potresti essere soggetto all'eco-contributo che grava sui conduttori. L'importo dovuto per l'eco-contributo è pari a Euro 0,50 a notte per turista di età pari o superiore ai 18 anni, il cui importo è comunque fissato a un massimo di Euro 5 a persona. Sei tenuto a riscuotere tale contributo dai tuoi inquilini e ad
effettuare il pagamento all'amministrazione fiscale.

Maggiori informazioni a riguardo si trovano al seguente link.