

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 locazione brevi a Malta.

Le imposte ed 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 adempiere al pagamento di quelle da te dovute;

-Imposte sul reddito

-Imposta sul valore aggiunto (IVA)

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 incoraggiamo a richiedere assistenza tramite fonti ufficiali in Malta, od anche di richiedere assistenza ad un professionista qualificato.

In aggiunta considera 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.

Le imposte sul reddito a Malta

Nel caso in cui tu abbia redditi considerabili di fonte Maltese, tali redditi saranno soggetti ad imposizione. Sono considerati redditi di fonte maltese i redditi da locazioni brevi derivanti da proprietà site a Malta.

La soglia di esenzione applicabile per tali redditi, dipende dall'aliquota marginale che si applica a te (si prega di far riferimento alla sezione successiva "Aliquote progressive sugli scaglioni di reddito a Malta").

Presentazione della dichiarazione dei redditi

È possibile inviare periodicamente la dichiarazione dei redditi, presentandola personalmente o tramite email all'indirizzo appropriato.

In aggiunta è possibile inviare la propria dichiarazione dei redditi online tramite il portale web dell'autorità fiscale Maltese, se si è muniti di E-ID.

Dettagli sull'ottenimento dello stesso sono individuabili al seguente [link](#).

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 2018 è fissata per il 30 giugno 2019.

Dichiarazione dei redditi- Scadenza per i pagamenti

L'ammontare delle imposte è dovuto entro il 30 giugno dell'anno successivo rispetto al quale il modello dichiarativo si riferisce.

Contatti Autorità fiscali Maltese

L'Autorità fiscale Maltese è contattabile tramite il seguente link:

https://cfr.gov.mt/en/inlandrevenue/contact_us/Pages/Contact-Us.aspx.

In aggiunta il numero tramite il quale le persone fisiche possono richiedere assistenza fiscale è:

- +356 229 62296

Aliquote progressive Maltesi

Se sei soggetto a tassazione a Malta, il reddito è generalmente assoggettato ad una tassazione progressiva.

Tali aliquote dipendono dal tuo status civile nonché dalla residenza fiscale.

Le differenti aliquote progressive sono riportate al seguente [link](#).

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) od anche come reddito di natura passiva, sono le deduzioni spettanti per ogni singola tipologia di reddito. Le tipologie di deduzioni spettanti per ogni singola tipologia di reddito sono meglio definite di seguito.

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:

- i) Interessi passivi su prestiti (a determinate condizioni),
- 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).

Speciale 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.

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 posso essere trovate al seguente [link](#).

Se sei in dubbio rispetto a come calcolare le imposte e come predisporre ed inviare il tuo modello dichiarativo ti chiediamo di richiedere assistenza ad un professionista qualificato.

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

La svalutazione delle imposte può avvenire solo se il reddito derivante da immobili è considerato come reddito derivante da un'attività commerciale.

Se il reddito è considerato come reddito derivante da un'attività commerciale, allora le quote di ammortamento potrebbero essere dedotte da tali redditi nella misura in cui sono definiti dal "Deduction for Wear and Tear of Plant and Machinery rules" che può essere scaricato dal seguente [link](#).

Se il reddito è considerato di natura passiva, allora tale deduzione non spetta.

Adempimenti fiscali per gli individui considerati fiscalmente non residenti a Malta

Se tu sei un individuo non residente che riceve redditi da un immobile sito a Malta, sei obbligato a pagare le imposte sui redditi ed a riportare gli stessi in una dichiarazione dei redditi Maltese.

Adempimenti fiscali per gli individui fiscalmente residenti a Malta, che ritraggono redditi di immobili locati all'estero

Se tu ti qualifichi come soggetto residente e domiciliato a Malta ai fini fiscali, allora sarai soggetto all'imposta sui redditi maltese sui redditi ovunque prodotti. Pertanto, se ricevi redditi da locazione per immobili situati all'infuori del territorio Maltese, tali redditi saranno soggetti alle imposte sui redditi Maltesi. Potrebbe essere comunque possibile richiedere, il credito d'imposta tramite la tua dichiarazione dei redditi Maltese.

Se tu ti qualifichi come soggetto residente ma non domiciliato a Malta ai fini fiscali, allora i redditi da locazione per immobili situati all'infuori del territorio Maltese saranno soggetti all'imposta Maltese solo se tali redditi sono accreditati (o comunque "portati") a Malta.

Imposte sui redditi da capitale

La vendita di un immobile sito a Malta è soggetta, alle imposte sui redditi Maltesi con aliquote dal 2% al 12% sul valore di vendita della proprietà, variando in base alle caratteristiche dell'immobile trasferito.

L'imposta è dovuta al momento di firma dell'atto di cessione dell'immobile.

Imposte sulla proprietà dell'immobile

Ad oggi non sono presenti imposte sulla proprietà dell'immobile a Malta.

Altro

Se tu offri locazioni brevi devi inoltre considerare che potresti essere soggetto al contributo ecologico (Eco-tax) che grava sui conduttori. Maggiori informazioni a riguardo sono ritrovabili al seguente [link](#).

Esempio di calcolo di imposte

Laura è proprietaria di un immobile con due camere da letto a La Valletta. Una stanza è posta in affitto per il week end.

Laura nel 2018 ha ricevuto un reddito da locazione lordo pari a €7,000.

Laura nel 2018 ha sostenuto le seguenti spese: acquisto di una nuova camera da letto per €1,200, interessi sul mutuo per €200, affitto del terreno (suolo pubblico) €100, assicurazione €500, utenze elettriche €600.

Opzioni di tassazione	Natura commerciale		Natura passiva		Flat Tax 15%	
	€		€		€	
Reddito da locazione lordo	7,000		7,000		7,000	
<i>Meno spese deducibili:</i>						
Ammortamento / Arredo	(120)		-		-	
Interessi sul mutuo	(200)		(200)		-	
Affitto del terreno	(100)		(100)		-	
Licenza affittacamere	(150)		(150)		-	
Assicurazione casa	(500)		-		-	
Utenze Elettriche	(600)		-		-	
20% indennità di mantenimento	-		(1,350)		-	
Base imponibile	5,330		5,200		7,000	
Aliquota applicabile	35 %	1,866	35 %	1,820	15 %	1,050

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 ad 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 in Malta potrebbe essere soggetta a IVA e pagare la stessa

Così come tutte le altre imposte, l'IVA può essere complessa e desideriamo incoraggiarti a consultare un professionista qualificato per verificare gli eventuali adempimenti in ambito IVA.

Se stai attualmente locando stanze per i tuoi ospiti, potresti dover applicare l'IVA sull'importo del canone e successivamente versarla nei confronti dell'amministrazione finanziaria. Dato che Airbnb non offre servizi di locazione, sarà responsabilità del proprietario considerare eventuali obblighi derivanti da tale attività in ambito VAT.

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

Le persone fisiche che offrono locazioni brevi ai turisti a Malta devono munirsi di licenza come prescritto dal Malta travel and Tourism services act. Tutti i detentori di licenze devono registrarsi ai fini della IVA. Attualmente non c'è alcuna soglia quantitativa per la registrazione ed in aggiunta se tu offri locazioni brevi a Malta, è necessario avere una licenza e registrarsi ai fini IVA.

Nonostante non vi sia alcuna soglia quantitativa per la registrazione, i tuoi adempimenti ai fini IVA saranno richiesti dal momento in cui il tuo fatturato supererà €20,000. Se il tuo fatturato annuo è inferiore a €20,000 sarai comunque tenuto a registrarti ai fini IVA ed a predisporre una dichiarazione IVA ma non ad applicare l'IVA sull'affitto ai tuoi ospiti. Contrariamente se superi €20,000 all'anno tu sarai obbligato ad applicare l'IVA alle locazioni brevi che offri ai tuoi inquilini.

Nel caso in cui tu fossi un individuo non residente a Malta, ma l'immobile fosse localizzato in Malta, dovresti comunque registrarti ai fini IVA in quanto, le regole Maltesi in termini di IVA si applicheranno a tale fattispecie.

Ti incoraggiamo a consultare un professionista abilitato nel caso in cui avessi bisogno di assistenza nel valutare la necessità di registrazione ai fini IVA.

Per ulteriori informazioni in merito alla registrazione IVA, ti consigliamo di consultare il sito dell'ufficio imposte 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 il tuo ufficio di competenza in modo tale da essere aggiornato sull'eventuale cambio delle aliquote che sarai tenuto a pagare.

Per esempio, alla data di preparazione del presente documento, se tu offri locazioni brevi in base ad una licenza in accordo con il Malta travel and Tourism services act, sarai soggetto ad un'aliquota IVA del 7% sul canone di locazione.

Tuttavia ci sono differenti aliquote IVA a Malta, pertanto ti raccomandiamo di chiedere conferma ad un professionista qualificato per verificare le aliquote applicabili ai servizi da te offerti.

Sono soggetto a IVA. Come richiedo il pagamento dell'IVA dagli ospiti?

Se hai appurato di essere soggetto a IVA sulle locazioni brevi che offri, tu dovresti richiedere il pagamento dell'IVA ai tuoi ospiti e dichiarare la stessa nella dichiarazione periodica IVA, e comunque versarla.

In Malta, le dichiarazioni IVA sono predisposte su base trimestrale ed è richiesto l'invio, sia elettronico che manuale, entro il 15 del secondo mese successivo alla fine del quadrimestre. Il pagamento dell'IVA è tipicamente effettuato con le stesse scadenze. Se tu invii la tua dichiarazione IVA elettronicamente la scadenza è prorogata di 7 giorni, sia per l'invio che per il pagamento.

Alcune formalità, quali rilasciare una ricevuta o una fattura agli ospiti, potrebbero essere necessarie. Puoi trovare ulteriori informazioni a riguardo [.](#)

Per ulteriori informazioni relativamente alla compilazione della dichiarazione IVA, si rimanda al sito dell'Autorità fiscale Maltese.

Potrebbero inoltre esserci specifiche distinzioni a seconda che tu usi un prezzo "IVA inclusa" o "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 professionista qualificato.