

Le locazioni brevi

Il provvedimento

CIRCOLARI 24 FISCO

PERSONE FISICHE

Le locazioni brevi

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

Il decreto legge n. 50 del 2017 è intervenuto anche a disciplinare le così dette locazioni brevi, introducendo una apposita norma che coinvolge anche gli intermediari, norma che è già stata nominata “airbnb”.

COMMENTO

Nell'ambito della così detta “manovrina” varata dal Governo per correggere i conti pubblici, di cui al [decreto legge n. 50](#) del 24 aprile 2017, convertito con modificazione in legge dalla legge n. 96 del medesimo anno, con l'[articolo 4](#) ha introdotto una norma volta disciplinare le così dette “locazioni brevi”.

Per locazioni brevi si intendono, innanzitutto, quelle relative ad immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi i contratti, come recita letteralmente la norma, “che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia locali”, che vengano stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, sia direttamente che attraverso intermediari immobiliari.

Per i contratti stipulati dal primo giugno di quest'anno, il locatore può optare per la tassazione attraverso le medesime disposizioni valide per la cedolare secca, di cui al [D. Lgs. n. 23 del 2011](#), applicando un'aliquota sostitutiva del 21 %. L'opzione può essere esercitata, come ricorda anche il provvedimento del 12 luglio scorso e di cui si dirà nella seconda parte della presente circolare, “anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai redditi diversi sarebbero stati esclusi, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari”.

A tale proposito si ricorda che normalmente i canoni di locazione vanno a cumularsi con gli altri redditi di cui è titolare il locatore, come, ad esempio, redditi da pensione, da lavoro dipendente, ecc. Ciò significa che essi vengono colpiti dall'aliquota Irpef relativa all'ultimo scaglione di reddito che ha interessato il reddito complessivo del contribuente.

Ove si volesse evitare di far colpire il reddito fondiario con aliquote marginali elevate, è possibile optare per l'applicazione ai canoni di locazione della così detta cedolare secca. Tale

tassazione è una tassazione che avviene attraverso imposta sostitutiva che è prevista in due aliquote diverse: quella del 21 % e quella del 10 %.

Mentre quella del 21 % è applicabile in modo generale in tutti i casi diversi da quelli a cui si applica l'aliquota ridotta, quella del 10 %, percentuale così ridotta per il quadriennio che va dal 2014 al 2017, dal [decreto legge n. 47 del 2014](#), è applicabile ai “contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli [articoli 2](#), comma 3, e [8](#) della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni di cui all'[articolo 1](#), comma 1, lettere a) e b), del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica”.

E' bene far presente che al fine di tenere conto della convenienza o meno di applicare la cedolare secca, il contribuente deve tenere conto che con l'applicazione di tale imposta sostitutiva non vi è la possibilità di usufruire di detrazioni o deduzioni che, invece, potrebbero essere sfruttate qualora i canoni fossero assoggettati ad Irpef. Il calcolo di convenienza da porre in essere, pertanto, deve necessariamente tenere conto della situazione soggettiva del contribuente.

Tornando, però, alle locazioni brevi e chiarendo che la disposizione di cui si è detto vale anche in presenza di un comodato ovvero di sublocazioni, sempre di natura breve, la norma stabilisce che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare “anche attraverso la gestione di portali on-line”, devono trasmettere i dati dei contratti brevi conclusi per loro tramite e devono applicare una ritenuta del 21 %, qualora provvedano alla riscossione dei canoni, divenendo così sostituti d'imposta, al momento dell'accredito della somma al locatore.

In presenza dell'opzione per la cedolare secca, tale ritenuta è da considerare a titolo d'imposta mentre in assenza di tale opzione, la ritenuta sarà naturalmente a titolo d'acconto.

PERSONE FISICHE

Il provvedimento

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESA

Tutte le imprese



PROFESSIONISTI

Tutti i professionisti



PERSONE FISICHE

Non sono interessate

ABSTRACT

Gli intermediari, anche se gestori di portali on line e anche se non residenti, che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve, sono tenuti alla comunicazione all'Agenzia delle entrate di dati informativi e se intervengono nella riscossione dei corrispettivi, devono applicare una ritenuta del 21 %.

COMMENTO

In applicazione di quanto disposto dal [decreto legge n. 50 del 2017](#) in tema di locazioni brevi, il provvedimento del 12 luglio 2017 è intervenuto al fine di dare attuazione alle nuove disposizioni in vigore con riferimento ai contratti stipulati da giugno 2017. Più precisamente vengono individuate le modalità attraverso le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve in commento.

Proprio tali soggetti, ossia coloro che fungono da intermediari delle locazioni in commento, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, sono destinatari di ben precisi obblighi:

-Di natura informativa, qualora intervengano nei contratti brevi oggetto del presente approfondimento,

-Di natura pratica, nel senso che sono tenuti al versamento di una ritenuta sul canone di locazione stesso, qualora intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi.

E' bene subito evidenziare che la ritenuta da applicare è del 21 %, e va applicata, appunto, all'atto del pagamento del corrispettivo al beneficiario. Tale ritenuta può essere a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la cedolare secca. Tali adempimenti sono effettuati dagli intermediari sulla base delle informazioni e dei dati forniti dai locatori degli immobili.

Per quanto concerne gli intermediari non residenti e che risultino essere privi di una stabile organizzazione in Italia, essi devono effettuare la ritenuta ed adempiono agli obblighi di

versamento, certificazione e dichiarazione attraverso un rappresentante fiscale che deve essere individuato tra i soggetti indicati nell'[articolo 23 del DPR 600 del 1973](#).

Intermediari

Si intendono coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Da un punto di vista dei dati da trasmettere, il [provvedimento del 12.07.2017](#) dispone che gli intermediari, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, devono trasmettere all'Agenzia delle entrate il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Viene anche disposto che per i contratti che si riferiscono al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, "la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata".

Come si è già avuto modo di fare cenno, gli intermediari non residenti vanno divisi in due: quelli che sono in possesso di una stabile organizzazione in Italia, che trasmettono, quindi, i dati secondo le modalità valevoli per gli intermediari residenti, attraverso la stessa stabile organizzazione, e quelli che, invece, risultino essere privi di stabile organizzazione in Italia. In tale ultimo caso al fine di trasmettere i dati sopra esposti all'Agenzia delle entrate, si devono avvalere di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'[articolo 23](#) del DPR 600 del 1973.

Il termine di trasmissione è unico. Viene infatti previsto che i dati richiesti vadano trasmessi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è stato concluso il contratto.

Per quanto riguarda, invece, il secondo adempimento collegato all'eventuale riscossione del corrispettivo, il provvedimento dispone che l'intermediario, sia esso residente che non residente, deve applicare una ritenuta del 21 % "sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve", nel momento in cui vi sia il pagamento del corrispettivo al beneficiario.

Tale ritenuta si considera a titolo d'acconto sulle imposte dovute dal locatore ovvero a titolo d'imposta, qual ora quest'ultimo eserciti, in sede dichiarativa, l'opzione per la cedolare secca. La ritenuta va versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, e va anche certificata così come avviene per le altre ritenute.

Ove l'intermediario sia un soggetto non residente vale sempre quanto già detto: ove, infatti, ci sia una stabile organizzazione sarà questa ad effettuare il versamento e la relativa certificazione, ove invece non vi sia stabile organizzazione allora dovrà intervenire il rappresentante fiscale.

La [risoluzione n. 88/E del 2017](#), emanata dalla Agenzia delle entrate, ha già istituito il codice tributo per effettuare il versamento della ritenuta. Si tratta del codice "1919" denominato "Ritenuta operata all'atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve - [articolo 4](#), comma 5, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50".

In caso di versamento in eccedenza, due sono i codici tributo da utilizzare per recuperare in compensazione tali eccedenze:

-il codice tributo “1628”, denominato “Eccedenza di versamenti di ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi - [art. 15](#), comma 1, lett. b) D.Lgs. n. 175/2014”, per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del medesimo anno,

-il codice tributo “6782”, denominato “Eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi scaturente dalla dichiarazione del sostituto d'imposta – Mod. 770 semplificato”, per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell'anno successivo.

SI RICORDA CHE

- Gli intermediari immobiliari nonché coloro che gestiscono portali telematici, sono tenuti ad effettuare delle comunicazioni in merito ai contratti di locazione breve.
- Se gli intermediari intervengono anche nella riscossione del corrispettivo, sulla somma lorda devono applicare una ritenuta.

SCHEMI E TABELLE

Contratti brevi: arriva il provvedimento – i punti salienti

La disposizione

Nell'ambito della così detta “manovrina” varata dal Governo per correggere i conti pubblici, di cui al [decreto legge n. 50](#) del 24 aprile 2017, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge n. 96 del medesimo anno, all'articolo 4 ha introdotto una norma volta disciplinare le così dette “locazioni brevi”. Per locazioni brevi si intende, innanzitutto, quelle relative ad immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi i contratti, come recita letteralmente la norma “che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia locali”, che vengano stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, sia direttamente che attraverso intermediari immobiliari

L'opzione

Per i contratti stipulati dal primo giugno di quest'anno, il locatore può optare per la tassazione attraverso le medesime disposizioni valide per la cedolare secca, di cui al [D. Lgs. n. 23 del 2011](#), applicando un'aliquota sostitutiva del 21%. L'opzione può essere esercitata, come ricorda anche il provvedimento del 12 luglio scorso e di cui si dirà nella seconda parte della presente circolare, “anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai redditi diversi sarebbero stati esclusi, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari”.

Il provvedimento del 12.07.2017	<p>In applicazione di quanto disposto dal decreto legge n. 50 del 2017 in tema di locazioni brevi, il provvedimento del 12 luglio 2017 è intervenuto al fine di dare attuazione alle nuove disposizioni in vigore con riferimento ai contratti stipulati da giugno 2017. Più precisamente vengono individuate le modalità attraverso le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve in commento. Proprio tali soggetti, ossia coloro che fungono da intermediari delle locazioni in commento, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, sono destinatari di ben precisissimi obblighi:</p> <ul style="list-style-type: none">- Di natura informativa, qualora intervengano nei contratti brevi oggetto del presente approfondimento. <p>Di natura pratica, nel senso che sono tenuti al versamento di una ritenuta sul canone di locazione stesso, qualora intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi</p>
I dati da trasmettere	<p>Da un punto di vista dei dati da trasmettere, il provvedimento del 12.07.2017 dispone che gli intermediari, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, devono trasmettere all'Agenzia delle entrate il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Viene anche disposto che per i contratti che si riferiscono al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, "la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata".</p>
La ritenuta	<p>Per quanto riguarda, invece, il secondo adempimento collegato all'eventuale riscossione del corrispettivo, il provvedimento dispone che l'intermediario, sia esso residente che non residente, deve applicare una ritenuta del 21 % "sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve", nel momento in cui vi sia il pagamento del corrispettivo al beneficiario. Tale ritenuta si considera a titolo d'acconto sulle imposte dovute dal locatore ovvero a titolo d'imposta, qual ora quest'ultimo eserciti, in sede dichiarativa, l'opzione per la cedolare secca. La ritenuta va versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, e va anche certificata così come avviene per le altre ritenute.</p>
