

La gestione della locazione in genere

La novità dal 2017

CIRCOLARI 24 FISCO

CIRCOLARI

La gestione della locazione in genere

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

Nell'ambito del reddito fondiario, gli immobili locati vengono tassati sul maggiore dei valori tra la rendita catastale, rivalutata del 5%, e i canoni di locazione, abbattuti al massimo del 5%. Su questi ultimi può essere applicata la cedolare secca

COMMENTO

Tra i redditi tassabili elencati dal testo unico delle imposte sui redditi, DPR 917 del 1986, spicca proprio come prima categoria, quella dei redditi fondiari, disciplinati dagli [articoli dal 25 al 43](#) e che è caratterizzata da una particolarità, e cioè che vengono determinati catastalmente e per competenza, anziché con il sistema per cassa. Dispone, infatti, l'articolo 26 del Tuir, al primo comma, che "I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale ...".

Da un punto di vista soggettivo, quindi, è il proprietario o il titolare di un diritto reale a dover dichiarare il reddito fondiario ossia quello che deriva da terreni e/o fabbricati. Per quanto concerne i terreni va dichiarato il reddito dominicale ovvero quello agricolo nel caso di soggetto che lo coltiva. Per i fabbricati, invece, va dichiarata la rendita catastale, attualmente rivalutata del 5 per cento.

Ove, però, l'immobile sia locato, occorre tenere conto del fatto che [l'articolo 37, del Tuir](#), al comma 4-bis stabilisce che "Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione". Per quanto concerne, invece, i fabbricati situati nella città di Venezia centro nonché nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione di cui si è detto aumenta dal 5 per cento al 25 per cento mentre per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, in base a quanto disposto dall'articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004, tale riduzione è elevata al 35 per cento.

Al fine di determinare, quindi, il reddito derivante da un fabbricato occorre innanzitutto verificare se esso sia stato dato in locazione per tutto o parte del periodo d'imposta e, in caso affermativo, confrontare tale canone, abbattuto delle percentuali di cui si è appena detto, con la rendita catastale rivalutata. Andrà tassato, quindi, attraverso l'inserimento in dichiarazione dei redditi, il maggiore dei due importi.

Per quanto concerne la tassazione dei canoni di locazione, essi ordinariamente 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, guardando, appunto, ai redditi in commento, che essi verranno colpiti dall'aliquota Irpef relativa all'ultimo scaglione di reddito che ha interessato il reddito complessivo del contribuente. Esemplificando brevemente quanto appena asserito e supponendo che il locatore di un immobile percepisca anche un reddito da pensione di euro 15mila lordi annui, è evidente che tale reddito viene colpito dall'aliquota Irpef del 23 per cento in quanto rientrante nel primo scaglione di reddito che va proprio fino ad euro 15mila. Nel momento in cui tale contribuente, però, somma un altro reddito a quello di pensione come, appunto, quello fondiario derivante dalla locazione di un immobile, è evidente come questo reddito, ad esempio di euro 6mila annui, venga colpito dall'aliquota Irpef relativa al secondo scaglione, e cioè del 27 per cento.

Ove si volesse evitare di colpire il reddito fondiario con aliquote marginali elevate, è possibile optare per l'applicazione ai canoni di locazione della cedolare secca. Tale tassazione avviene attraverso imposta sostitutiva che è prevista in due aliquote diverse: quella del 21 per cento e quella del 10 per cento.

Il primo comma dell'[articolo 3, del decreto legislativo n. 23 del 2011](#), stabilisce, infatti, che “in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo può optare per il seguente regime”.

Si tratta, a tutti gli effetti, di una modalità di tassazione alternativa rispetto alla tassazione che avviene attraverso l'Irpef, utilizzando una imposta sostitutiva che si modula, come detto, in due diverse aliquote.

Aliquote della cedolare secca

21%	applicabile in modo generale in tutti i casi diversi da quelli a cui si applica l'aliquota ridotta
10%	percentuale così ridotta per il quadriennio dal 2014 al 2017, dal decreto legge n. 47 del 2014 , e 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, 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”

Con riferimento alla aliquota ridotta (al 10 per cento per il quadriennio 2014-2017), l'Agenzia delle entrate con [circolare n. 12/E del 2016](#), ha chiarito che la norma prevede tale aliquota per i contratti a canone concordato (o concertato), stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini di cui [all'articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998](#) e all'[articolo 8 della medesima legge](#), relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e nei comuni ad alta tensione abitativa, estendendo l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento, attraverso il [comma 2-bis, dell'articolo 9 del decreto-legge 47 del 2014](#), anche “ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui [all'art. 2, comma 1, lett. c\), della legge 24 febbraio 1992, n. 225](#)”.

Se, però, nei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza non siano mai stati definiti accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori per la determinazione del canone, chiarisce l'Agenzia che è possibile fare riferimento, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta del 10 per cento della cedolare secca, “all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione, secondo i principi stabiliti [dall'articolo 1, comma 2 del decreto Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, emanato di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, del 14 luglio 2004](#)”.

La facoltà di optare per il regime della cedolare secca è riservata al locatore, persona fisica, che risulta detenere l'immobile attraverso un diritto di proprietà ovvero attraverso altro diritto reale di godimento (ad esempio: usufrutto), non in regime d'impresa o nell'ambito dell'arte o della professione.

Pertanto, non possono accedere al regime di tassazione alternativo in commento i soggetti, persone fisiche, che procedono alla locazione dei fabbricati ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività d'impresa, dell'arte o della professione, nonché le società di persone e le società di capitali, così come gli enti commerciali e non commerciali.

In presenza di più soggetti titolari di diritti sul medesimo fabbricato, la cedolare secca può essere applicata in modo separato da ciascun locatore a nulla rilevando, quindi, che uno o più dei comproprietari decidano di mantenere la tassazione attraverso l'Irpef e le relative addizionali.

CIRCOLARI

La novità dal 2017

A CHI SI RIVOLGE



IMPRESE

Non sono interessate



PROFESSIONISTI

Non sono interessati



PERSONE FISICHE

Tutte le persone fisiche

ABSTRACT

Al fine di arginare il fenomeno evasivo collegato alle locazioni di durata breve, ossia non superiore a 30 giorni, il decreto legge n. 50 del 2017 ha previsto dei precisi obblighi nei confronti degli intermediari, anche che gestiscono portali telematici, che intervengono nella stipula dei predetti contratti e/o nella riscossione dei canoni

COMMENTO

L'articolo 2-bis, della Tariffa – Parte seconda – allegata al testo unico dell'imposta di registro, DPR 131 del 1986, prevede che siano soggette a registrazione solo in caso d'uso le “Locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno”.

Si tratta delle così dette locazioni brevi che il Legislatore fiscale ha voluto “sollevare” dall'onere della registrazione onde evitare che a fronte di una serie di locazioni, il locatore fosse costretto a continue registrazioni con esborso dell'imposta di registro. Si pensi, per esempio, al locatore di un immobile adibito a vacanze estive che lo loca per la durata di qualche settimana per tutto il periodo estivo.

Se questo è il lato a favore del contribuente che, in ogni caso, deve inserire anche i redditi da locazioni brevi all'interno della propria dichiarazione dei redditi al fine di farli concorrere alla tassazione Irpef ovvero attraverso la cedolare secca, il lato a sfavore del Fisco è che tale tipologia di reddito si prestava a facili evasioni. Non è difficile immaginare, infatti, come il locatore che loca l'immobile per una settimana alla volta a locatari diversi, magari anche stranieri, possa omettere di dichiarare il reddito soprattutto se poi il pagamento viene fatto in contanti.

Proprio per contrastare ed arginare questo fenomeno evasivo, il decreto legge n. 50 del 2017, ha introdotto una norma che riguarda esclusivamente tali tipologie di locazioni, andando addirittura ad ampliare la portata del concetto stesso di locazione.

L'[articolo 4 del decreto legge 50](#), rubricato appunto “Regime fiscale delle locazioni brevi”, cambia completamente le norme a riguardo delle locazioni in oggetto, anche a seguito del loro ampliamento grazie a siti specializzati che mettono in contatto soggetti che offrono immobili in locazione con soggetti che li cercano, stabilendo innanzitutto che per locazioni brevi non solo si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ma che in tale tipologia contrattuale rientrano anche i contratti di locazione (breve) che includono “la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali”.

Tale disposizione, non di poco conto, rappresenta una novità nel nostro panorama tributario visto che, in passato, ove con la locazione fossero offerti anche tali servizi, si “rischiava” di rientrare in regime d'impresa e non più nel regime dei redditi fondiari. Con la nuova norma, in vigore dal 24 aprile scorso, i redditi da locazione che prevedono anche la prestazione dei servizi, rientrano tra i redditi fondiari ove, naturalmente, i contratti siano stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

Si evidenzia fin da subito, però, che la norma in questione, visto che fa rientrare tra i redditi di locazione anche quelle locazioni abbinate ai servizi di cui si è detto, demanda ad un apposito decreto il compito di individuare quando l'attività si ritenga rientri, invece, tra i redditi d'impresa.

La norma resta applicabile sia che i contratti siano stipulati direttamente fra locatore e locatario, sia che la stipula avvenga tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero attraverso “soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Sul fronte della tassazione degli obblighi, la norma ribadisce la facoltà del locatore, a partire dai contratti stipulati dal primo giugno 2017, di poter assoggettare il reddito a cedolare secca, con l'aliquota del 21 per cento. Per la verità, la possibilità di assoggettare a cedolare secca anche i canoni di locazione brevi era già previsto dal terzo periodo del secondo comma, dell'articolo 3 del decreto legislativo che ha istituito la cedolare secca, n. 23 del 2011 che letteralmente prescrive che “La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione”.

Stabilisce ancora il decreto n. 50 che la possibilità di utilizzare la cedolare secca si applica anche ai corrispettivi lordi che derivano dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, purché si tratti di locazione breve.

Sempre sul fronte dell'emersione delle locazioni, viene anche stabilito che i soggetti che intermediano tali contratti, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici volti a mettere in contatto soggetti che vogliono locare con soggetti che cercano immobili in locazione, devono trasmettere, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui i contratti in questione si riferiscono, i dati relativi a questi ultimi.

Non solo, gli intermediari sopra indicati, se intervengono nella riscossione dei canoni di locazione, nel senso che li incassano per conto del locatore o intervengono in qualsiasi altro modo nel pagamento dei canoni, diventano sostituti d'imposta e sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto del pagamento al beneficiario, rilasciando, poi, regolare certificazione.

Qualora l'intermediario sia un soggetto non residente, è necessario distinguere due casi:

-Se l'intermediario, infatti, ha una stabile organizzazione in Italia, egli, sempreché, naturalmente, incassi o intervenga nell'incasso del corrispettivo, dovrà assolvere all'obbligo di versamento della ritenuta tramite la stabile organizzazione;

-Se l'intermediario, invece, non ha una stabile organizzazione in Italia, allora, sempre al fine dell'assolvimento del predetto obbligo, dovrà nominare un rappresentante fiscale che assolva tali obblighi.

Tale ritenuta in capo al locatore può assumere due vesti: se egli ha optato per la cedolare secca, allora si considera una ritenuta a titolo d'imposta che assolve, sostanzialmente, già all'obbligo impositivo. Se, al contrario, il locatore non ha optato per la cedolare secca, allora la trattenuta del 21 per cento si considera in acconto all'Irpef che poi dovrà essere determinata in sede dichiarativa.

SI RICORDA CHE

- Al fine di arginare l'evasione collegata alle locazioni così dette brevi, ossia che non superano i 30 giorni, sono stati previsti dei stringenti obblighi in carico agli intermediari
- Anche la locazione con offerta di servizi di pulizia di biancheria e locali, rientrano tra i redditi di locazione

SCHEMI E TABELLE

Le locazioni brevi – I punti salienti

I redditi fondiari

Tra i redditi tassabili elencati dal testo unico delle imposte sui redditi, DPR 917 del 1986, spicca proprio come prima categoria, quella dei redditi fondiari, disciplinati dagli **articoli dal 25 al 43** e che è caratterizzata da una particolarità, e cioè che vengono determinati catastalmente e per competenza, anziché con il sistema per cassa. Dispone, infatti, l'articolo 26 del Tuir, al primo comma, che "I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale ...".

La determinazione del reddito	Ove, però, l'immobile sia locato, occorre tenere conto del fatto che l'articolo 37, del Tuir, al comma 4-bis stabilisce che "Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 5 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione". Per quanto concerne, invece, i fabbricati situati nella città di Venezia centro nonché nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione di cui si è detto aumenta dal 5 per cento al 25 per cento mentre per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, in base a quanto disposto dall'articolo 10 del decreto legislativo n. 42 del 2004, tale riduzione è elevata al 35 per cento.
La tassazione	Per quanto concerne la tassazione dei canoni di locazione, essi ordinariamente 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, guardando, appunto, ai redditi in commento, che essi verranno colpiti dall'aliquota Irpef relativa all'ultimo scaglione di reddito che ha interessato il reddito complessivo del contribuente. Esemplificando brevemente quanto appena asserito e supponendo che il locatore di un immobile percepisca anche un reddito da pensione di euro 15mila lordi annui, è evidente che tale reddito viene colpito dall'aliquota Irpef del 23 per cento in quanto rientrante nel primo scaglione di reddito che va proprio fino ad euro 15mila. Nel momento in cui tale contribuente, però, somma un altro reddito a quello di pensione come, appunto, quello fondiario derivante dalla locazione di un immobile, è evidente come questo reddito, ad esempio di euro 6mila annui, venga colpito dall'aliquota Irpef relativa al secondo scaglione, e cioè del 27 per cento. Ove si volesse evitare di colpire il reddito fondiario con aliquote marginali elevate, è possibile optare per l'applicazione ai canoni di locazione della cedolare secca. Tale tassazione avviene attraverso imposta sostitutiva che è prevista in due aliquote diverse: quella del 21 per cento e quella del 10 per cento
Il DL 50/2017	L'articolo 4 del decreto legge 50, rubricato "Regime fiscale delle locazioni brevi", cambia completamente le norme a riguardo delle predette locazioni, anche a seguito del loro ampliamento grazie a siti specializzati che mettono in contatto soggetti che offrono immobili in locazione con soggetti che li cercano, stabilendo innanzitutto che per locazioni brevi non solo si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ma che in tale tipologia contrattuale rientrano anche i contratti di locazione (breve) che includono "la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali".
La comunicazione	Viene stabilito che i soggetti che intermediano tali contratti, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici volti a mettere in contatto soggetti che vogliono locare con soggetti che cercano immobili in locazione, devono trasmettere, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui i contratti in questione si riferiscono, i dati relativi a questi ultimi
L'imposizione e la ritenuta	Gli intermediari se intervengono nella riscossione dei canoni di locazione, nel senso che li incassano per conto del locatore o intervengono in qualsiasi altro modo nel pagamento dei canoni, diventano anche sostituti d'imposta e sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto del pagamento al beneficiario, rilasciando, poi, regolare certificazione. Tale ritenuta in capo al locatore può assumere due vesti: se egli ha optato per la cedolare secca, allora si considera una ritenuta a titolo d'imposta che assolve, sostanzialmente, già all'obbligo impositivo. Se, al contrario, il locatore non ha optato per la cedolare secca, allora la trattenuta del 21 per cento si considera in acconto all'Irpef che poi dovrà essere determinata in sede dichiarativa