



LOCAZIONI BREVI

Art. 4 del D.L. 50/2017, provvedimento attuativo AdE del 12/07/2017

VADEMECUM

NOTA IMPORTANTE

L'Agenzia delle Entrate non ha ancora definito le regole operative interne per la corretta acquisizione del flusso telematico derivante dal versamento delle nuove imposte con il neo costituito codice, non appena avremo notizia aggiorneremo il presente vademecum

L'art. 4 del D.L. 50/2017 ha introdotto una disciplina fiscale specifica per le **locazioni brevi di immobili ad uso abitativo**, più precisamente per:

- i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo (o porzione di essi) di durata non superiore a 30 giorni (riferita alla annualità)
- i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

Tali contratti devono essere stipulati da persone fisiche (e non nell'esercizio di attività d'impresa), direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (agenti immobiliari) o soggetti che gestiscono portali online (come ad esempio Airbnb).

La locazione può essere, quindi, riferita SOLO ai contratti tra privati.

Rientrano nella fattispecie solo gli immobili accatastati in classe A (ad esclusione degli uffici e degli studi privati che sono gli A10).

ATTENZIONE: se la prestazione dei servizi è maggiore rispetto alla locazione si entra nell'attività di impresa e quindi bisogna adeguarsi alla norma per le locazioni brevi e/o turistiche in forma imprenditoriale. Alcune Regioni, tra cui la Lombardia ma anche Liguria e Toscana per esempio, hanno già pubblicato delle norme relative alle locazioni turistiche e case vacanza, quindi si consiglia di consultare sempre preventivamente eventuali regolamenti o norme regionali. Per meglio definire l'attività di locazione di persone fisiche rispetto alla attività di impresa e il relativo confine con le attività ricettive (assimilabili a quelle alberghiere) si attende il regolamento che dovrebbe essere pubblicato per metà settembre p.v..

La norma prevede l'applicazione del regime opzionale della cedolare secca con aliquota del 21% ai contratti di locazione breve, a quelli di sublocazione e anche ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

Nel caso di contratti di locazione, la base imponibile è rappresentata SOLO dal canone di locazione; nel caso di sublocazione e di contratti conclusi dal comodatario l'imposta del 21% si applica ai corrispettivi lordi (canone + spese).

Infine, per contrastare l'evasione fiscale, vengono introdotti nuovi adempimenti in capo ai soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare ed ai soggetti che operano nella gestione di portali online (*sul tema dei portali non è ancora del tutto chiara la differenza tra i siti che risultano essere delle semplici vetrine di inserzioni senza essere parte attiva nella reale formazione del contratto, si attendono ulteriori chiarimenti*).

Le nuove disposizioni si applicano in relazione ai contratti stipulati dal 1° giugno 2017, indipendentemente dall'emanazione del provvedimento attuativo. Questa decorrenza si riferisce sia alla cedolare secca che alla effettuazione della ritenuta e relativa comunicazione dei dati.

La decorrenza del contratto è la data di sottoscrizione – se contestuale – o quella della comunicazione alla controparte della avvenuta accettazione del proprietario. Per i contratti perfezionati tramite portali la data di riferimento è quella del giorno in cui si è formato il consenso.

IL VANTAGGIO FISCALE

La “cedolare secca” è un regime facoltativo che consiste nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali. Non sono dovute le imposte di registro e l'imposta di bollo (dovute invece in caso di contratti di locazione “ordinari”).

L'opzione della cedolare secca è di solito esercitata all'atto della registrazione del contratto. Per i contratti per i quali non c'è obbligo di registrazione - le locazioni brevi appunto (la cui durata non è superiore a 30 giorni nell'anno) - il locatore può applicare la cedolare secca:

- direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo di imposta in cui si produce il reddito;
- in sede di registrazione in caso d'uso, o di registrazione volontaria del contratto.

Naturalmente il mancato incasso dei canoni o di altri costi non fa venire meno l'obbligo del versamento delle imposte.

Nel caso non si optasse per la cedolare secca, qui di seguito si ricorda che:

- il reddito da locazione è attribuito al proprietario previa deduzione a forfait del 5% del canone
- il reddito da sublocazione è ritenuto un reddito diverso e viene tassato per cassa quale differenza tra gli affitti percepiti ed i costi (incluso l'affitto che il sublocatore versa al proprietario dell'immobile) sostenuti
- il reddito in caso di comodato è attribuito al titolare del diritto reale (anche se non percepito da costui) che ne subisce quindi la relativa tassazione.

IL RUOLO DEGLI INTERMEDIARI

La norma introduce degli adempimenti completamente nuovi a carico degli intermediari immobiliari (agenzie di intermediazione immobiliare) e dei soggetti che gestiscono portali online che stipulano un contratto di locazione breve tra proprietario e inquilino.

Gli intermediari dovranno:

- **INVIARE** una comunicazione all’Agenzia delle Entrate (AdE) con i dati dei contratti conclusi per il loro tramite e più precisamente:
 - nome, cognome, codice fiscale del locatore;
 - l’indirizzo dell’immobile;
 - la durata del contratto;
 - l’importo del corrispettivo lordo.

Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

I dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi dell’ AdE, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito della stessa AdE.

La comunicazione dei dati deve essere effettuata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello di conclusione del contratto.

- **OPERARE E VERSARE**, in qualità di sostituti d’imposta, una ritenuta del 21% sull’ammontare dei canoni e corrispettivi dei contratti di cui sopra all’atto dell’accredito, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti.

La ritenuta dovrà essere versata con il modello F24 con il seguente codice tributo che dovrà essere indicato nella sezione “ERARIO”:

- **1919** – denominato “Ritenuta operata all’atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve – art. 4 comma 5 del D.L. 50/2017”, entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo d’imposta e non ci sarà più nulla da pagare se il proprietario avrà scelto la cedolare secca;
- a titolo di acconto nel caso in cui non sia esercitata l’opzione per la cedolare secca

- **RILASCIARE** ai proprietari la Certificazione Unica (CU) con gli importi pagati a titolo di imposta o di acconto. I soggetti che operano la ritenuta assolvono l’obbligo di comunicazione dei dati **mediante la certificazione suddetta**

- **CONSERVARE** i dati relativi alle comunicazioni trasmesse ed ai pagamenti effettuati per un periodo di 5 anni e comunque entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione (ex art. 43 DPR 600/73).

Per la compensazione delle ritenute versate in eccesso, l’AdE ha istituito i seguenti codici tributo:

- **1628** per recuperare in compensazione – tramite modello F24 – le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza dello stesso anno
- **6782** per recuperare in compensazione – tramite modello F24 – le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell’anno successivo.

Con riferimento al pagamento delle imposte, si ribadisce che l'intermediario deve calcolare l'importo pari al 21% del canone, versare detta ritenuta entro il giorno 16 del mese successivo al ricevimento della somma da parte del conduttore, quindi versare al locatore l'importo residuo dopo avere trattenuto il rimborso per il 21% di cui sopra e la propria provvigione di spettanza. L'intermediario dovrà versare la ritenuta all'erario entro il giorno 16 del mese successivo alla data in cui è stata operata e certificarla al locatore – entro il 31 marzo dell'anno successivo - mediante consegna della certificazione unica.

ATTENZIONE: i soggetti che incassano i canoni o i corrispettivi derivanti da contratti di locazione breve (o i soggetti che intervengono nel pagamento dei suddetti canoni o corrispettivi) sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno se prevista nel Comune in cui sia ubicato l'immobile oggetto della locazione. Potendoci essere anche ulteriori adempimenti previsti dal Comune, è consigliabile consultare sempre preventivamente i Regolamenti Comunali di riferimento. Si attendono chiarimenti sulla decorrenza di detto versamento. I codici tributo istituiti per l'imposta di soggiorno sono **3936** (per l'imposta stessa), **3937** (per gli interessi) e **3938** (per le sanzioni); questi codici ad oggi possono essere utilizzati solo per versamenti a favore di Comuni censiti nella tabella della AdE ("Tabella degli enti convenzionati per pagamenti di tributi" – www.agenziaentrate.gov.it) che hanno aderito alla apposita convenzione; l'F24 va compilato nella sezione "IMU e altri tributi locali".

I SOGGETTI NON RESIDENTI

Gli intermediari non residenti nel territorio dello Stato italiano, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'art. 162 del TUIR, trasmettono i dati per il tramite della stabile organizzazione.

I soggetti non residenti che risultino privi di stabile organizzazione in Italia si avvalgono di un rappresentante fiscale per trasmettere i dati. Per tali soggetti valgono le stesse regole di cui sopra in merito all'operatività della ritenuta, agli obblighi di versamento, di certificazione e dichiarazione della ritenuta. Il rappresentante fiscale indicherà – nel campo CODICE FISCALE della sezione CONTRIBUENTE – il codice fiscale del soggetto rappresentato, intestatario della delega, mentre nel campo CODICE FISCALE DEL COOBBLIGATO, EREDE, GENITORE, TUTORE O CURATORE FALLIMENTARE deve indicare il codice fiscale del soggetto rappresentante (intestatario del conto di addebito) unitamente alla indicazione nel campo CODICE IDENTIFICATIVO del codice 72.

31 Luglio 2017