



Fossati Rag. Massimiliano

Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Firenze al n. 1176/a
Revisore dei Conti n. 86312 Decreto Ministeriale 27/07/1999 Gazzetta Ufficiale n. 77 del 28/09/1999
Iscritto nell'Albo dei Cons. Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 6574
Mediatore Professionista

LOCAZIONI BREVI: IL DECRETO ATTUATIVO

Con il D.L. 50/2017 entra in vigore la nuova disciplina fiscale delle locazioni brevi, ossia i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

Le locazioni brevi

Per i redditi derivanti da tali contratti, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017, è consentita l'applicazione della cedolare secca, ossia una tassazione sostitutiva dell'imposta sui redditi la cui aliquota è confermata nella misura del 21%; tale facoltà è riconosciuta 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.

L'applicazione della cedolare è prevista quando il locatore sia persona fisica che agisce al di fuori dell'esercizio d'impresa; il contratto può essere stipulato anche grazie all'intervento di intermediari immobiliari ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone alla ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

È peraltro previsto che, con apposito regolamento ministeriale (a oggi non ancora emanato), saranno definiti i criteri in base ai quali l'attività di locazione soggetta alla disciplina in esame si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con le disposizioni del codice civile e di quelle fiscali, con riguardo anche al numero delle unità immobiliari locare e alla durata delle locazioni nell'anno solare.

Il ruolo degli intermediari

È invece stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che regola l'attività degli intermediari in relazione a tali contratti.

Qualora, infatti, intervengano soggetti intermediari, questi sono coinvolti nella fase di acquisizione dei dati relativi ai contratti sottoscritti per il loro tramite; la trasmissione dei dati deve avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati (quindi, entro il 30 giugno 2018 saranno comunicati i dati delle locazioni del 2017).

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997 (da 250 euro a 2.000 euro). È prevista la riduzione alla metà della sanzione se la trasmissione dei dati o la correzione degli stessi è effettuata entro 15 giorni successivi alla scadenza.

Inoltre, gli intermediari che incassino i canoni o i corrispettivi, ovvero intervengano nel pagamento dei predetti compensi, sono tenuti a operare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario dei canoni o dei corrispettivi stessi.

Il locatore potrà considerare tale ritenuta:

- a titolo di acconto qualora in dichiarazione intenda tassare ordinariamente il canone di locazione (ovviamente questa soluzione interessa i contribuenti che hanno redditi più bassi, ovvero molti oneri da far valere in dichiarazione dei redditi);
- ovvero a titolo d'imposta, se egli ha optato per la cedolare secca.

Gli intermediari non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia adempiono all'obbligo della ritenuta d'acconto tramite la stabile organizzazione stessa. I soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento del suddetto obbligo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale tra i soggetti che operano la ritenuta sui redditi di lavoro dipendente, ai sensi dell'articolo 23, D.P.R. 600/1973.

Le previsioni attuative

Con il **provvedimento** emanato dal direttore dell'Agenzia delle entrate **del 12/07/2017, n. 132395**, sono state definite le modalità attuative degli adempimenti sopra descritti:

- **trasmissione dati:** gli intermediari devono presentare, attraverso i servizi dell'Agenzia, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate in futuro, una comunicazione che per ciascun contratto preveda i seguenti dati: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata. Come detto, tale comunicazione va effettuata entro il 30 giugno dell'anno successivo quello di conclusione del contratto.
- **ritenuta d'acconto:** l'intermediario che intervenga nel pagamento / incasso del corrispettivo, deve operare la ritenuta del 21% ed è tenuto a versare tale somma entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione, tramite il modello F24; tali soggetti sono peraltro tenuti a dichiarare e certificare i compensi assoggettati a ritenuta d'acconto ai sensi dell'articolo 4, D.P.R. 322/1998. I soggetti che operano la ritenuta, assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati di cui si è detto in precedenza attraverso la certificazione delle ritenute.

Con **risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017** è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta (si tratta del codice tributo 1919) e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Fossati Massimiliano