Le Guide dell'Agenzia

Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le nuove regole per gli intermediari

Mercoledì 25 Ottobre 2017

Si tratta di un pratico vademecum sulla disciplina fiscale applicabile ai redditi derivanti dai contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, stipulati dal 1° giugno 2017. In evidenza, l'estensione del regime della cedolare secca alle sublocazioni e gli adempimenti richiesti agli intermediari immobiliari che intervengono nella conclusione del contratto o nella fase del pagamento.

copertina della guida

L'ultima **pubblicazione** delle Entrate, dedicata alle nuove regole sugli affitti brevi, arriva dopo il provvedimento del 12 luglio 2017 e la circolare 24/2017, arriva un ulteriore contributo per spiegare le importanti novità introdotte in tema di "affitti brevi" dall'articolo 4 del DL 50/2017.

Tra queste, la possibilità di applicare il regime fiscale della cedolare secca per i redditi derivanti dalle sublocazioni e da altre tipologie di contratti.

Un capitolo della guida è dedicato ai nuovi adempimenti richiesti agli intermediari immobiliari che intervengono nella conclusione del contratto o nella fase del pagamento.

Per quali locazioni brevi si può scegliere la cedolare secca

La prima parte della pubblicazione mette subito in chiaro quali sono i contratti interessati dalle novità e riassume le disposizioni in materia di cedolare secca, cioè il regime di tassazione agevolata previsto dal Dlgs n. 23/2011.

In realtà, la possibilità di scegliere la cedolare era già prevista per le locazioni di breve durata. Con il decreto legge n. 50/2017 non si è fatto altro che estendere tale regime di tassazione anche ai contratti di locazione breve che prevedono determinati servizi aggiuntivi (fornitura biancheria, pulizia locali, utenze), alle sublocazioni e a quelli attraverso i quali il comodatario concede a terzi, a titolo oneroso, la disponibilità dell'immobile ricevuto in comodato.

Per i redditi derivanti da questi contratti, infatti, non si sarebbe potuto usufruire, senza una specifica disposizione, del regime della cedolare, in quanto non riconducibili alla categoria dei “redditi fondiari”.

In ogni caso, deve trattarsi di affitti di immobili:

- a uso abitativo (unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11, a eccezione dell’A10, e le relative pertinenze)
- che si trovano in Italia
- di durata non superiore a 30 giorni
- stipulati a partire dal 1° giugno 2017 tra persone fisiche al di fuori dell’esercizio di un’attività d’impresa.

Inoltre, per l’applicazione delle nuove norme è irrilevante il fatto che il contratto sia stato concluso direttamente dal proprietario (sublocatore o comodatario) dell’immobile o tramite un soggetto che esercita attività di intermediazione immobiliare o che gestisce un portale telematico.

Gli obblighi per gli intermediari

Nella seconda parte della guida, invece, sono illustrati tutti gli adempimenti che il citato decreto ha imposto agli intermediari immobiliari quando intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve o intercedono nella fase del pagamento del canone o dei corrispettivi. I soggetti interessati, siano essi residenti o non nel territorio italiano, sono tutti coloro che esercitano in forma professionale, anche se non esclusiva, attività di intermediazione immobiliare e che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve, sia tramite i canali tradizionali sia attraverso la gestione di portali on line.

Il primo di questi obblighi è di natura informativa e consiste nell’inviare all’Agenzia delle entrate una comunicazione riguardante i dati dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017. Gli intermediari dovranno trasmettere nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l’indirizzo dell’immobile e l’importo del corrispettivo lordo. La trasmissione andrà effettuata mediante i servizi telematici dell’Agenzia entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello di conclusione del contratto.

L’altro fondamentale adempimento, che scatta per l’intermediario quando interviene nel pagamento, è quello di operare e versare una ritenuta del 21% sull’ammontare dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti per la locazione. La scadenza per il versamento è fissata al giorno 16 del

mese successivo a quello in cui è stata effettuata. La ritenuta si considera operata a titolo d'imposta, se il locatore sceglie il regime fiscale della cedolare, a titolo d'acconto, se non esercita l'opzione per questa modalità di tassazione.

Infine, gli intermediari sono chiamati a conservare, per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento, gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati e a certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate.

Tutte le istruzioni per la comunicazione e la conservazione dei dati, il versamento, la certificazione e la dichiarazione delle ritenute effettuate sono contenute nel provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017. Ovviamente, nessuno di questi obblighi sorgerà in capo agli intermediari qualora un contratto abbia durata superiore a 30 giorni o sia stato stipulato prima del 1° giugno 2017.

Un'importante e attesa precisazione, infine, è arrivata con la circolare n. 24/E del 12 ottobre per gli intermediari che nel primo periodo di applicazione dei nuovi adempimenti non hanno effettuato la ritenuta del 21 per cento. Considerato che il provvedimento contenente le modalità operative è stato emanato a ridosso della prima scadenza prevista per il versamento delle ritenute, l'Agenzia ha chiarito che essi non saranno sanzionati per le omissioni commesse fino alla data dell'11 settembre 2017, a patto che abbiano comunque versato le ritenute entro il successivo 16 ottobre.

di

Paolo Calderone

URL: <https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/locazioni-brevi-disciplina-fiscale-e-nuove-regole-intermediari>