

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

## Contratti di locazione breve 2017: dati da inviare entro il 20 agosto

17 Agosto 2018

Gli intermediari intervenuti nella stipula devono comunicare nome, cognome e codice fiscale di chi affitta, durata, importo del corrispettivo lordo e indirizzo dell'immobile



Scade il prossimo 20 agosto il termine entro cui i soggetti, che hanno agito da intermediari nella stipula di contratti di locazione breve conclusi dal 1° giugno al 31 dicembre nel 2017, devono trasmettere l'apposita

ale.

Il termine previsto a regime dalla legge, in realtà, è il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, ma, per il 2017, si è deciso di concedere più tempo ai soggetti interessati perché le specifiche

tecniche da utilizzare per l'invio telematico sono state rese disponibili il 12 giugno, quindi a pochi giorni dalla scadenza "ordinaria" (cfr **provvedimento 20 giugno 2018** e "**Comunicazioni locazioni brevi 2017: scadenza prorogata al 20 agosto**").

Si ricorda che per locazioni brevi si intendono 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) stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Sul regime fiscale delle locazioni brevi, vedi: **articolo 4**, DI 50/2017, **circolare 24/E** del 12 ottobre 2017, "**Regime delle locazioni brevi: arriva la circolare esplicativa**", nonché la **guida**, il **video** e le **slide** disponibili sul sito dell'Agenzia delle entrate.

## **Chi deve trasmettere la comunicazione**

Obbligati a trasmettere la comunicazione sono i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Tuttavia, non tutti gli intermediari che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta di locazione sono tenuti all'invio dei dati; obbligati, infatti, sono soltanto coloro che, oltre a tale attività, forniscono anche un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo. In altri termini, l'intermediario deve trasmettere la comunicazione se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso oppure ha aderito all'offerta di locazione attraverso la piattaforma on line. Invece, se il locatore si avvale dell'intermediario solo per formulare la proposta di locazione, ma poi il conduttore comunica l'accettazione direttamente al locatore, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati; in questo caso, infatti, egli ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, rimanendo estraneo alla conclusione dell'accordo (*cf* circolare 24/E, paragrafo 2.2.1).

## **Quali dati trasmettere**

I dati che devono essere comunicati, individuati con il **provvedimento 12 luglio 2017**, sono i seguenti:

- nome, cognome e codice fiscale del locatore
- durata del contratto
- importo del corrispettivo lordo
- indirizzo dell'immobile.

## **Come va trasmessa la comunicazione**

I dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate, utilizzando i software di **compilazione** e di **controllo** (nonché le relative **specifiche tecniche**) predisposti dall'Agenzia delle entrate.

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

La comunicazione deve essere inviata sia dagli intermediari residenti in Italia sia da quelli non residenti. Questi ultimi:

- se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono all'obbligo attraverso la stabile organizzazione
- se, invece, privi di stabile organizzazione, si avvalgono di un rappresentante fiscale, in qualità di responsabile d'imposta (individuato tra i soggetti indicati nell'**articolo 23**, Dpr 600/1973), che provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

### **Recesso dal contratto di locazione**

In caso di recesso dal contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso si verifica dopo l'invio, l'intermediario deve rettificare la comunicazione.

### **Mancata trasmissione: le sanzioni**

In caso di omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati, si applica la sanzione da 250 a 2mila euro, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza ovvero se, nello stesso termine, vengono trasmessi i dati corretti.

Non è sanzionabile la incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto, se causata dal comportamento del locatore.

di

**Gennaro Napolitano**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/contratti-locazione-breve-2017-dati-inviare-entro-20-agosto>