

Analisi e commenti

## Il decreto crescita da vicino: focus su locazioni brevi - 1

1 Luglio 2019

Regole più rigorose: è stato istituito il codice identificativo unico nazionale da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza



Con la conversione in legge del “decreto crescita” (DI n. 34/2019, convertito con la legge n. 58/2019) sono state introdotte numerose novità in materia fiscale. Tra le tante, l'**articolo 13-quater** prevede importanti modifiche in materia di locazioni brevi.

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, purché siano stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o tramite portali telematici, come, ad esempio, Air B&B e Booking.

A questa tipologia contrattuale, l'**articolo 4**, comma 5-*bis*, del decreto legge n. 50/2017, ha esteso il regime della cedolare secca con aliquota al 21% a decorrere dal 1° giugno 2017.

In particolare, per i contratti stipulati senza attività di intermediazione o senza l'utilizzo di portali telematici, l'opzione può essere esercitata in sede di registrazione del contratto o con la dichiarazione dei redditi. Diversamente, per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e per quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, il **provvedimento**

dell’Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017 ha chiarito le modalità di adempimento degli obblighi informativi e di effettuazione della ritenuta (vedi articolo “**Locazioni brevi: modalità operative per comunicare i dati dei contratti**”).

In base al citato provvedimento, questi soggetti devono trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo.

Tali operatori, inoltre, qualora intervengano nel pagamento o incassino i corrispettivi dovuti, operano la ritenuta nella misura del 21 per cento. Tale ritenuta si considera effettuata a titolo d’imposta se il beneficiario opta per l’applicazione della cedolare secca nella dichiarazione dei redditi o all’atto della registrazione del contratto; si considera a titolo di acconto nel caso in cui il beneficiario non eserciti l’opzione preferendo l’applicazione del regime ordinario. In entrambe le ipotesi, chi opera la ritenuta assolve anche l’obbligo di comunicazione dei dati mediante apposita certificazione.

I non residenti, invece, effettuano gli stessi adempimenti tramite una stabile organizzazione o, in assenza di stabile organizzazione in Italia, tramite un rappresentante fiscale nominato in Italia.

L’opzione può essere esercitata anche dal sublocatore per i redditi derivanti da contratti di sublocazione o dal comodatario per i contratti di concessione in godimento oneroso dell’immobile.

Con le misure introdotte con la legge n. 58/2019 di conversione del “decreto crescita”, il legislatore, al fine di migliorare la qualità dell’offerta turistica, di assicurare la tutela del turista e contrastare forme irregolari di ospitalità, ha previsto l’istituzione, presso il ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo di una apposita banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi.

Nello specifico le singole strutture ricettive o gli immobili destinati alle locazioni brevi, dovranno essere identificati mediante un codice alfanumerico, denominato “codice identificativo”, da utilizzare in ogni comunicazione inerente all’offerta e alla promozione dei servizi all’utenza.

I soggetti titolari delle strutture ricettive, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, pertanto, saranno tenuti a pubblicare il codice identificativo in tutte le comunicazioni inerenti all’offerta e alla promozione di tali servizi.

L’inosservanza dell’obbligo di pubblicazione comporterà l’applicazione di una sanzione pecuniaria variabile da un minimo di 500 euro a un massimo di 5mila euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione sarà maggiorata del doppio.

Con decreto del ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del Turismo, nei prossimi giorni, saranno definite:

- le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati, compresi i dispositivi per la sicurezza e la riservatezza dei dati
- le modalità di accesso alle informazioni contenute nella banca dati
- le modalità con cui le informazioni saranno messe a disposizione degli utenti e delle autorità preposte ai controlli
- i criteri per determinare la composizione del codice identificativo, tenendo conto della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva e della ubicazione della stessa sul territorio comunale.

Inoltre, la legge di conversione prevede che i dati relativi alle persone alloggiate presso le strutture ricettive saranno forniti, in forma anonima e aggregata, per singola struttura ricettiva, dal ministero dell'Interno all'Agenzia delle entrate e potranno essere tramessi ai singoli comuni per consentire il monitoraggio dell'imposta o del contributo di soggiorno. I criteri, i termini e le modalità di invio dei dati saranno stabiliti con decreto del Mef, di concerto con il ministro dell'Interno, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge di conversione.

Al fine di limitare ulteriormente il rischio di evasione, la legge prevede che gli intermediari immobiliari e i soggetti che gestiscono portali telematici, residenti in Italia, sono solidalmente responsabili per il pagamento della ritenuta sui canoni e corrispettivi percepiti, insieme con i soggetti non residenti appartenenti al medesimo gruppo di intermediari.

- **continua**

di

**Gaetano Corallo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/decreto-crescita-vicino-focus-locazioni-brevi-1>