

Manovra correttiva, locazioni brevi: cedolare secca per opzione

A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione. La Manovra correttiva 2017 ha chiarito il regime fiscale da applicare e ha disposto che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, devono comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle locazioni brevi stipulate per il loro tramite, operare una ritenuta del 21% sui canoni in qualità di sostituto d'imposta e rilasciarne la relativa certificazione.

Con il [D.L. n. 50/2017](#) è stato chiarito il regime fiscale da applicare alle locazioni brevi disponendo che, a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti da questo tipo di contratti si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca (art. 3, D.Lgs. n. 23/2011) con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione.

Sino ad oggi rientravano tra le locazioni brevi le **locazioni turistiche di immobili concessi per brevi periodi ad uso abitativo e per finalità turistiche**, in cui i contraenti si limitavano a regolare i termini relativi al solo godimento temporaneo del bene e non anche la fornitura di servizi di tipo accessorio o complementare per i quali vigeva espresso divieto. In passato, infatti, la fornitura della biancheria e la pulizia dei locali bastava a definire la linea di demarcazione con l'attività svolta in modo professionale e soggetta al reddito d'impresa mentre, solitamente, l'affitto breve viene utilizzato dai proprietari di seconde case che cercano così di coprire le spese fiscali e di manutenzione che il loro possesso inevitabilmente comporta.

Il contratto di locazione turistica è regolato dall'art. 1571 e seguenti del Codice civile, deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità e deve contenere tutte le condizioni e i dati inerenti all'immobile e ai contraenti, l'importo del canone d'affitto e l'eventuale caparra o cauzione versata, le spese incluse o escluse nel prezzo (ad esempio luce, gas, condominio, pulizie), i termini di consegna. Non è prevista la registrazione purché la durata sia inferiore a 30 giorni.

Ai fini fiscali è possibile aderire in sede di dichiarazione dei redditi alla cedolare secca a patto che l'affitto avvenga tra soggetti privati e che l'immobile sia concesso in locazione ad uso abitativo. L'aliquota da applicare alle locazioni per uso turistico in cedolare secca è pari al 21% e va calcolata sull'importo del canone complessivo. Chi non aderisce alla cedolare secca, deve riportare il reddito ai fini IRPEF nella dichiarazione dei redditi tra i "redditi fondiari".

Cosa si intende per locazione breve

Con l'attuale disciplina, sono considerati locazioni brevi i "contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi 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, anche attraverso la gestione di portali online".

Per identificare il contratto di locazione breve, bisogna fare riferimento ai seguenti elementi:

- la **durata della locazione**, che non deve essere superiore a 30 giorni;
- i **soggetti** (*il contratto deve essere stipulato da persone fisiche che possono agire sia direttamente sia tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online*);
- la **prestazione del servizio**, che è stata ampliata rispetto al passato, comprendendo non solo la locazione ma altresì la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali.

Opzione per la cedolare secca

La nuova norma include tra le locazioni brevi che possono accedere alle disposizioni previste per la cedolare secca anche quelle che prevedono la fornitura del cambio della biancheria e la pulizia dei locali inquadrandole pertanto, come produttive di reddito fondiario.

La scelta della tassazione sostitutiva deve essere sempre espressamente indicata per opzione nella dichiarazione dei redditi, solo in tal caso l'intero corrispettivo verrà tassato al 21%. Al contrario, in assenza di opzione, il reddito dovrebbe rientrare tra quelli fondiari con deduzione forfetaria del canone del 5%.

Le nuove disposizioni devono essere applicate anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi.

Obblighi per gli intermediari

La disciplina, introdotta al fine di contrastare l'evasione, prevede che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, **anche attraverso la gestione di portali on-line**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, comunichino all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle locazioni brevi stipulate per il loro tramite.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati sarà punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro che potrà essere ridotta alla metà, se la trasmissione sia effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Inoltre sono considerati sostituti d'imposta i soggetti che esercitando attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti. In tal caso sono tenuti ad operare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono sia al relativo sia al rilascio della relativa certificazione (*tramite comunicazione unica*).

Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto sulle imposte determinate in maniera ordinaria.

Entrata in vigore

La norma indica: **“a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca”**, facendo dunque espresso riferimento alla data di stipula del contratto e non alla sua decorrenza. Le nuove regole dovranno pertanto essere applicate a tutti gli accordi sottoscritti a partire dal 1° giugno 2017.

Si attende un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, in cui saranno stabilite le disposizioni di attuazione, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario.

La normativa stabilisce **che l'Agenzia delle Entrate possa stipulare apposite convenzioni, con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line**, al fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portali.

Distinti saluti
Dott.ssa Angela Cunzio