

Locazioni brevi: approvazione e novità

Giovedì scorso il Senato ha approvato definitivamente la legge di conversione del D.L. 50/2017 (cosiddetta "**manovrina**"), confermando così definitivamente le novità introdotte in materia di locazioni brevi ed introducendo anche alcune novità.

Viene innanzitutto confermato l'obbligo, per i soggetti che svolgono attività di intermediazione immobiliare, di operare la **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi, nel caso in cui intervengono nel pagamento dei canoni stessi. La ritenuta dovrà essere considerata a titolo di acconto o di imposta a seconda che il soggetto percettore decida di optare o meno per la cedolare secca.

La Camera dei Deputati, nel recepire le indicazioni della Commissione bilancio, in sede di conversione ha però modificato il **comma 5 dell'articolo 4**, prevedendo espressamente che gli obblighi si estendono anche ai **soggetti che gestiscono i portali telematici**, "*mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*".

Durante l'esame parlamentare è stato altresì aggiunto il **comma 5-bis**, dedicato ai **soggetti non residenti**, il quale, sempre con riferimento al nuovo **obbligo di versamento** della ritenuta prevede che:

- i soggetti **in possesso di una stabile organizzazione** in Italia devono adempiere all'obbligo mediante la stabile organizzazione;
- i soggetti non residenti **privi di una stabile organizzazione** in Italia, in qualità di responsabili di imposta, devono nominare un rappresentante fiscale.

Sempre in sede parlamentare è stato poi introdotto il **comma 3-bis**, il quale prevede che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, o, comunque, interviene nel pagamento, è **responsabile del versamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno**, nonché degli altri adempimenti previsti sia dalla legge che dai regolamenti comunali.

Sarà un apposito **provvedimento dell'Agenzia delle Entrate** a dettare le disposizioni di attuazione, ma non possono che sorgere, sin da subito, alcune perplessità, soprattutto con riferimento all'imposta e al contributo di soggiorno che, presumibilmente, dovrà essere versata a ciascun Comune, secondo le proprie specifiche regole, con un notevole aggravio di adempimenti soprattutto in capo alle piattaforme online che gestiscono pagamenti di canoni di immobili situati in tutta Italia.

Sul punto va rimarcato che la **Camera dei Deputati** ha altresì previsto la possibilità in capo ai Comuni, a decorrere dall'anno 2017, di istituire o rimodulare l'imposta di soggiorno, in deroga alle precedenti disposizioni che, invece, al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria, avevano sospeso per gli anni 2016 e 2017 l'efficacia delle deliberazioni comunali che prevedevano aumenti dei tributi e delle addizionali.

Un'ulteriore modifica parlamentare riguarda invece l'altro adempimento posto a carico degli intermediari: **la trasmissione dei dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite.**

Più precisamente la novità riguarda il termine di trasmissione, che è fissato al **30 giugno dell'anno successivo** a quello a cui si riferiscono i dati.

Resta ferma, invece, la **sanzione** di cui all'**articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997 (sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000)** nel caso di **omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti**. La sanzione è comunque **ridotta alla metà** se la trasmissione è effettuata entro i **quindici giorni successivi alla scadenza**, oppure, se, nello stesso termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Un'altra modifica di rilievo attiene infine all'ambito di applicazione della norma. Come noto, la nuova disposizione trova applicazione con esclusivo riferimento ai contratti di locazione di immobili ad 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 dell'attività d'impresa.

A seguito dell'intervento parlamentare è successivamente precisato che, nel termine di 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione potranno essere definiti, con apposito regolamento, i criteri in base ai quali l'attività di locazione deve ritenersi svolta in forma imprenditoriale. A tal fine sarà necessario tener conto anche del numero delle unità immobiliari locate e della durata delle locazioni in un anno solare.

Distinti saluti

Dott.ssa Angela Cunzio