

CIRCOLARE INFORMATIVA N. 20 DEL 24/11/2017

Locazioni brevi, tutte le regole.

La Guida dell'Agenzia delle Entrate al regime fiscale delle locazioni brevi e ai nuovi adempimenti introdotti dalla manovra correttiva per gli intermediari in tema di cedolare secca.

Con la circolare n. 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito il perimetro dei nuovi adempimenti per intermediari e portali online introdotti con il DL 50/2017 (manovra correttiva 2017) e relativi alle **locazioni brevi**. Nella Circolare l'Agenzia delle Entrate riepiloga le nuove regole per la nuova disciplina sulle locazioni brevi: a quali contratti si applica, chi sono gli attori coinvolti, cosa devono fare intermediari e locatori, chi opera le ritenute ed effettua le comunicazioni dei dati relativi ai contratti.

Cedolare secca al 21%

In primo luogo le Entrate ricordano che ai redditi che derivano dai contratti di locazione breve (inferiore ai 30 giorni) stipulati dal **1° giugno 2017** può applicarsi, su opzione del locatore, il regime della **cedolare secca con l'aliquota del 21%** in alternativa all'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

Caratteristiche dei contratti di locazione

Per quanto concerne i contratti di locazioni ai quali si applicano le nuove disposizioni, le Entrate chiariscono che ad essere coinvolti sono esclusivamente i **contratti stipulati tra persone fisiche** che agiscono al di fuori dell'attività di impresa.

Oltre all'alloggio il contratto può riguardare anche **servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo**, come la fornitura di collegamento wi-fi e di aria condizionata o la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali. Fuori dall'ambito di applicazione i servizi non necessariamente correlati con la finalità residenziale dell'immobile (colazione, pasti, auto a noleggio, guide turistiche, etc.).

Tipologie di immobili

Con riferimento alla tipologia di immobili e servizi viene chiarito che restano esclusi dalle nuove regole gli immobili situati all'estero e quelli che non hanno **finalità abitative** o che hanno durata superiore ai 30 giorni, mentre si applicano alle locazioni di **unità immobiliari situate in Italia** e appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa la A10 – uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc), oppure singole stanze dell'abitazione.

Intermediari coinvolti e adempimenti

Le nuove regole riguardano tutti i soggetti che svolgano il ruolo di **intermediari per la stipula di contratti di locazione breve**, a prescindere dal fatto che siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia, indipendentemente dalla loro forma giuridica e dalla modalità con cui l'attività è svolta (online o offline).

Gli intermediari sono chiamati ad operare la ritenuta del 21% sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve, a titolo di ritenuta da versare all'erario. Più in particolare gli intermediari sono tenuti, ai sensi dei commi da 4 a 5-ter dell'articolo 4, ad effettuare i seguenti adempimenti:

- se intervengono nella **stipula dei contratti**, devono comunicare i dati ad essi relativi, individuati con il Provvedimento, e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate;
- se incassano o intervengono nel **pagamento del canone di locazione** o dei corrispettivi lordi, devono operare una ritenuta nella misura del 21% e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi.

Se il pagamento avviene tramite **assegno bancario** intestato al locatore, l'intermediario non tenuto a trattenere la ritenuta, anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

Scadenze e sanzioni

Le novità si applicano ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, dunque le ritenute applicate ai canoni e ai corrispettivi derivanti da tali locazioni dovranno essere versate dagli intermediari entro il 16 luglio 2017.

Le **sanzioni** verranno applicate ad omesse o incomplete ritenute ai contratti di locazione stipulati a partire dal 12 settembre 2017 e da versare entro il

16 ottobre 2017, nel rispetto dello Statuto dei diritti del contribuente e tenendo conto delle iniziali difficoltà incontrate dagli operatori.

Resta in ogni caso fermo l'**obbligo di comunicazione dei dati** dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017 visto che l'adempimento deve essere effettuato nel 2018. L'incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto causata dal comportamento del locatore non comporterà sanzioni per gli intermediari

Distinti saluti

Dott.ssa Angela Cunzio