

LE C.D. "LOCAZIONI BREVI"

P. 1/2 CIRCOLARE N. 6/2017
IMOLA, 11 AGOSTO 2017

Con la c.d. "Manovra correttiva" sono state introdotte specifiche disposizioni riguardanti le "locazioni brevi". Innanzitutto per **locazioni brevi** si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni, compresi** quelli che prevedono **servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali**, stipulati da **persone fisiche private**, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa.

Al fine di definire meglio tale concetto è previsto che il **MEF potrà individuare i criteri in base ai quali l'attività di locazione in esame si presume svolta in forma imprenditoriale**, "avuto riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare".

I contratti in esame possono essere stipulati:

- **direttamente** dal privato persona fisica;
- tramite **soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare**;
- tramite **soggetti che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di un immobile da locare**.

I redditi derivanti dai contratti di **locazione breve stipulati a decorrere dall'1.6.2017**, in caso di opzione per la **cedolare secca**, sono assoggettati all'**aliquota del 21%**.

Quanto sopra è applicabile anche ai **corrispettivi lordi** derivanti da **contratti di sublocazione** e dai contratti a titolo oneroso **conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi aventi le caratteristiche sopra illustrate.

Merita altresì evidenziare che sono stati introdotti specifici **adempimenti a carico degli intermediari immobiliari / soggetti che gestiscono detti portali telematici**, prevedendo:

- l'**invio all'Agenzia delle Entrate dei dati dei contratti di locazione breve** entro il **30.6 dell'anno successivo** a quello a cui gli stessi si riferiscono;
- l'obbligo di operare una **ritenuta alla fonte del 21% qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni / corrispettivi** relativi ai suddetti contratti. Nel caso in cui **non** sia esercitata l'opzione per la **cedolare secca** la ritenuta si considera operata **a titolo di acconto**.

Infine è stato disposto che il **soggetto che incassa i canoni / corrispettivi o interviene nel pagamento** degli stessi è **responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno, del contributo di soggiorno, nonché di ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale**.

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

L'Agenzia delle Entrate con uno specifico Provvedimento ha individuato le modalità con le quali i soggetti esercenti l'attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono i predetti portali telematici sono tenuti a:

- comunicare i dati relativi ai contratti in esame;
- versare la ritenuta del 21% operata.

Le nuove disposizioni trovano applicazione con riferimento ai contratti stipulati a decorrere dall'1.6.2017.

LE C.D. "LOCAZIONI BREVI"

P. 2/2 CIRCOLARE N. 6/2017
IMOLA, 11 AGOSTO 2017

COMUNICAZIONE DEI DATI DEI CONTRATTI

Come sopra evidenziato, **entro il 30.6 dell'anno successivo** a quello di conclusione del contratto, sono **tenuti alla trasmissione dei dati** relativi ai contratti di locazione breve sia gli intermediari immobiliari che i gestori di portali telematici **che intervengono nella conclusione del contratto**.

Nel citato Provvedimento è specificato che:

- la comunicazione all'Agenzia deve contenere i seguenti dati:
 - nome / cognome / codice fiscale del **locatore**;
 - **durata** del contratto;
 - **importo** del corrispettivo lordo;
 - **indirizzo** dell'immobile.

Se il medesimo locatore stipula più contratti relativi allo stesso immobile, la comunicazione può essere effettuata anche in forma aggregata;

- l'invio dei dati va effettuato utilizzando i servizi che saranno messi a disposizione dall'Agenzia nel rispetto delle specifiche tecniche che la stessa provvederà ad emanare.

EFFETTUAZIONE E VERSAMENTO DELLA RITENUTA

Come sopra specificato, qualora l'intermediario immobiliare o il gestore del portale telematico **intervenga nel pagamento ovvero incassi i corrispettivi della locazione breve**, lo stesso è tenuto ad operare la ritenuta alla fonte / a titolo di acconto del 21% all'atto del **pagamento al beneficiario**.

In merito preme evidenziare che la ritenuta operata è considerata a **titolo d'acconto** nel caso in cui il contribuente beneficiario **non scelga di optare per la cedolare secca nel mod. 730 / REDDITI PF**.

La ritenuta va **versata tramite il mod. F4 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata**.

A tal fine è stato istituito l'apposito **codice tributo "1919"**, da esporre **nella Sezione "Erario"**, con l'indicazione del mese / anno cui si riferisce la ritenuta (così, ad esempio, con riferimento alle ritenute operate a luglio da versare entro il 21.8 va riportato "0007" – "2017").

L'effettuazione della ritenuta e il relativo versamento vanno certificati e dichiarati con la presentazione della Certificazione Unica / mod. 770.

La presentazione della CU esonera i soggetti in esame dall'obbligo di invio all'Agenzia dei dati relativi agli stessi contratti.

Per ulteriori informazioni lo Studio è disponibile a chiarimenti.

Cordiali saluti

dott.ssa Caterina Komel