

Trento, 30 ottobre 2017

Circolare di Studio 14/2017

### **La disciplina delle locazioni brevi**

Gentile cliente,

di seguito, illustriamo la nuova disciplina applicabile alle locazioni brevi dal 01.06.2017.

Vi ricordiamo inoltre che lo **Studio offre il servizio di gestione dei contratti d'affitto** d'immobile, composto da redazione del contratto, registrazione, rinnovo annualità, fatturazione mensilità ed eventuali modifiche o risoluzioni.

#### **Novità**

Il D.L. 50/2017 detta una **specifica disciplina fiscale per le "locazioni brevi"**. In particolare, **la nuova norma definisce "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 del regime di impresa, direttamente o tramite soggetti** che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali on line.

#### **Ambito oggettivo**

Perché la nuova norma possa trovare applicazione, è necessario che si tratti di **contratti di locazione:**

- ➔ aventi ad **oggetto immobili ad uso abitativo;**
- ➔ di durata **non superiore a 30 giorni.**

## OSSERVA

Si ricorda che tali contratti **non sono soggetti ad obbligo di registrazione in termine fisso**. In particolare, come chiarito dall’Agenzia delle Entrate nella circ. 12/E/98, per verificare la sussistenza dell’obbligo di registrazione, bisogna computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore ed il medesimo locatore aventi ad oggetto un determinato immobile.

Viene precisato che nel campo di applicazione della norma rientrano **anche le locazioni che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**.

### Ambito soggettivo

La norma, inoltre, richiede che **si tratti di contratti di locazione**:

- ➔ stipulati da **persone fisiche**;
- ➔ stipulati **al di fuori dal regime di impresa**.

La presenza di servizi accessori alla locazione, in linea di principio, è un elemento che va considerato al fine di includere la locazione nell’ambito del reddito di impresa. La norma precisa proprio che **la mera presenza di servizi accessori di fornitura di biancheria o di pulizia dei locali non è**, di per sé, sufficiente **ad attrarre la locazione nell’ambito del reddito di impresa**.

Per quanto concerne l’ambito soggettivo, è importante rilevare come la nuova disciplina coinvolga:

- ➔ **non solo le locazioni poste in essere direttamente tra locatore e conduttore**;
- ➔ **ma anche i contratti nella cui stipula interviene un intermediario immobiliare**, anche ove esso operi “attraverso la gestione di portali online”.

### Cedolare secca

L’art. 4 co. 2 e 3 del DL 50/2017 dispone che **possano applicarsi le norme sulla cedolare secca**, di cui all’art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23, ai:

- ➔ **redditi derivanti da contratti di locazione breve** (come sopra definiti) stipulati a partire dall'1.6.2017;
- ➔ **corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione** stipulati alle condizioni in presenza delle quali si configura una "locazione breve";
- ➔ **corrispettivi lordi derivanti dai contratti conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, stipulati alle condizioni in presenza delle quali si configura una "locazione breve".

L'**applicabilità della cedolare secca ai redditi derivanti dal contratto di sublocazione è una novità**. Tali contratti, infatti, generano redditi diversi, esclusi, quindi, dalla cedolare secca (atteso che essa trova applicazione solo ai redditi fondiari). **Con l'intervento del DL 50/2017, ora, anche tali contratti ed i redditi da essi derivanti possono accedere all'imposizione sostitutiva**. (Si tenga presente che questa eccezione vale solo per le locazioni brevi per le quali si opta per la tassazione con cedolare. Negli altri casi rimane valido l'orientamento dell'Agenzia che prevede che il reddito di locazione sia comunque dichiarato dal proprietario dell'immobile).

### **Obblighi di comunicazione a carico dell'intermediario**

La nuova norma dispone **degli specifici obblighi in capo ai "soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line"**:

- ➔ un obbligo di **comunicazione specificamente sanzionato** (art. 4 co. 4);
- ➔ un obbligo di **ritenuta sui canoni o corrispettivi incassati** (art. 4 co. 5);
- ➔ un obbligo concernente l'imposta di soggiorno ed il contributo di soggiorno (art. 4 co. 5-ter).

In primo luogo, l'art. 4 co. 4 del DL 50/2017 dispone che, entro il 30.06 dell'anno successivo, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, **devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione, di sublocazione e di comodato** conclusi per il loro tramite. Gli "intermediari" che mettono in contatto conduttore e locatore dovranno comunicare i dati relativi ai contratti di locazione breve stipulati grazie al loro intervento.

**Per i contratti stipulati a partire dall'1.6.2017, tali intermediari dovranno, infine, inviare ai proprietari degli immobili la Certificazione Unica annuale.**

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione di dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione:

- ➔ da **250,00 a 2.000,00 euro** (art. 11 co. 1 del DLgs. 18.12.97 n. 471);
- ➔ da **125,00 a 1.000,00 euro se la trasmissione è effettuata entro 15 giorni dalla scadenza**, ovvero se, nello stesso termine, viene effettuata la trasmissione corretta dei dati.

### **Obbligo di ritenuta**

Al fine di "assicurare il contrasto all'evasione fiscale", inoltre, il DL 50/2017 dispone che i **soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali on line, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione**, comodato e sublocazione di cui sopra, **operano**, in qualità di sostituti di imposta, **una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi**, all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento e alla relativa certificazione. La ritenuta va versata entro il 16 del mese successivo con cod. tributo 1919.

#### **OSSERVA**

Nel caso in cui:

- sia stata **espressa l'opzione per la cedolare secca**,
  - ✓ **la ritenuta si intende operata a titolo di imposta sostitutiva;**
- **non sia stata espressa l'opzione per la cedolare secca**,
  - ✓ **la ritenuta si intende operata a titolo di acconto sulle imposte sui redditi dovute.**

\* \* \* \* \*

Lo studio resta a disposizione della gentile clientela per eventuali approfondimenti. Saremo lieti di affrontare con Voi quanto esposto nella presente circolare.

Cordiali saluti.

Pizzini & Lombardi Commercialisti

Le notizie fornite nella presente comunicazione sono inviate a mero titolo informativo e non devono essere utilizzate per fini decisionali. Questo scritto costituisce un esame delle norme generali e non costituisce in alcun caso un parere professionale.