

Circol@re nr. 20 del 30 luglio 2017

Le c.d. LOCAZIONI BREVI

a cura del Rag. Daniele LAURENTI, commercialista e revisore contabile

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.**

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'Agenda 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'Agenda 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'Agenda dei dati relativi agli stessi contratti.**

Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito

www.studiocla.it

oppure sulla nostra pagina [Facebook](#)



www.studiocla.it