

Circolare n°: 28/2017

Oggetto: *Disciplina fiscale delle locazioni brevi*

Sommario: La manovra correttiva dello scorso aprile (DL n. 50/2017) ha introdotto un regime specifico per le locazioni brevi, applicabile ai contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni.

Contenuto: _____

Con la circolare 24/E dello scorso 12 ottobre l'Agenzia ha fornito alcuni chiarimenti interpretativi in relazione all'applicazione dei tributi e agli adempimenti degli intermediari che intervengono nella fase di stipula del contratto e pagamento dei canoni.

Scopo della presente circolare è quello di delineare la disciplina in oggetto, alla luce delle precisazioni fornite dall'Agenzia.

Indice: _____

- P.1 _____ AMBITO OGGETTIVO
- P.3 _____ OBBLIGHI PER GLI INTERMEDIARI
- P.4 _____ REGIME FISCALE

AMBITO OGGETTIVO: _____

Per **locazioni brevi** si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa.

Ai medesimi sono altresì equiparati i **contratti di sublocazione e i contratti di concessione in godimento** dell'immobile stipulati dal comodatario, aventi analoga durata.

I contratti suddetti, stipulati per soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche, sono individuati sulla base dei seguenti elementi:

- **soggetto:** il contratto deve essere stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori dell'attività d'impresa¹;
- **oggetto:** le locazioni devono avere ad oggetto immobili a destinazione residenziale, appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 uffici e studi privati) e relative pertinenze, nonché singole stanze dell'abitazione;
- **durata:** le locazioni non devono eccedere la durata di 30 giorni. Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

La norma prevede inoltre che nell'oggetto della locazione possano essere ricompresi anche i **servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali**, purché siano *“strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo”*.

In applicazione di tale logica, quindi:

- possono essere inclusi anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile (fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata);
- non possono essere ricompresi servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche/interpreti.

OBBLIGHI PER GLI INTERMEDIARI:

I contratti di locazione breve possono essere stipulati anche con l'intervento/ausilio di un intermediario. In merito al significato da attribuire alla nozione di intermediario, la circolare dell'Agenzia precisa che l'espressione si riferisce non solo a coloro che

¹ Devono ritenersi escluse dall'ambito applicativo della norma le locazioni brevi che rientrano nell'esercizio di attività d'impresa come definita, ai fini reddituali e ai fini IVA, rispettivamente dall'art. 55, comma 2 del TUIR e dall'art. 4 del D.P.R. n. 633 del 1972, secondo i quali le prestazioni di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile, quali le locazioni, costituiscono esercizio d'impresa se derivanti dall'esercizio di attività organizzata in forma d'impresa.

svolgono la professione di Mediatore, ma, in generale, a coloro che offrono strumenti tecnici e informatici per facilitare l'incontro domanda-offerta.

Gli intermediari, **per i contratti di locazione stipulati a partire dal 1° giugno 2017**, devono:

1. **comunicare i dati ad essi relativi**, e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate, qualora intervengano nella stipula;
2. **operare una ritenuta** nella misura del 21 per cento e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi, se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi.

Trasmissione dei dati

Sono tenuti alla trasmissione dei dati non tutti gli intermediari che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta, ma soltanto coloro che, oltre a tale attività, forniscono un supporto professionale o tecnico-informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

Diversamente, nel caso in cui il locatore si avvalga dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto in quanto ha solo contribuito a mettere in contatto le parti rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

Il provvedimento delle Entrate dello scorso 12 luglio stabilisce che devono essere comunicati:

- il nome;
- il cognome e codice fiscale del locatore;
- la durata del contratto;
- l'importo del corrispettivo lordo;
- l'indirizzo dell'immobile.

I dati devono essere trasmessi **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di conclusione del contratto, attraverso i servizi dell'Agenzia delle entrate in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di locazione breve, di cui l'intermediario dispone, è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro.

Applicazione della ritenuta

Gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi dei contratti di locazione breve, operano all'atto del pagamento al beneficiario (locatore) una ritenuta del **21 per cento** sul relativo ammontare.

L'obbligo di operare la ritenuta incombe pertanto sull'intermediario che partecipa all'operazione di pagamento del corrispettivo da parte del conduttore e/o alla riscossione da parte del locatore.

L'importo su cui applicare la ritenuta è costituito dal canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve; non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali, in quanto si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo².

La ritenuta non va operata qualora il pagamento sia effettuato tramite assegno bancario intestato al locatore, benché sia consegnato a quest'ultimo tramite l'intermediario.

La ritenuta è versata **entro il giorno 16 del mese successivo** a quello in cui è operata³.

Considerate le difficoltà di natura interpretativa, e che l'emanazione del Provvedimento è avvenuta lo scorso 12 luglio 2017, l'Agenzia potrà escludere l'applicazione delle sanzioni in relazione all'omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre.

Le sanzioni saranno comunque applicate per le omesse o incomplete ritenute da effettuare a partire dal 12 settembre 2017 e da versare entro il 16 ottobre 2017.

² Devono ritenersi incluse nel corrispettivo lordo anche le somme eventualmente addebitate a titolo forfettario per tali prestazioni. La provvigione non è compresa nel corrispettivo e pertanto non è assoggettata a ritenuta qualora sia direttamente addebitata dall'intermediario al conduttore o sia addebitata direttamente dall'intermediario al locatore che non la "ribalta" sul conduttore.

³ La ritenuta operata e versata va certificata e dichiarata con la presentazione della Certificazione Unica/mod. 770. La presentazione della CU esonera dall'obbligo di invio all'Agenzia dei dati relativi ai contratti in esame.



REGIME FISCALE:

Il reddito derivante dalla locazione breve è assoggettato ordinariamente ad Irpef, oppure, previa opzione del locatore, a cedolare secca, nella misura del 21%.

La cedolare secca è applicabile anche ai corrispettivi lordi derivanti da:

- contratti di sublocazione;
- contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario;

aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, al ricorrere delle condizioni sopra riportate.

Al reddito derivante dal contratto di locazione breve sono applicabili le medesime disposizioni previste in materia di cedolare secca sugli affitti per la quale l'opzione va effettuata:

- nel mod. 730/REDDITI dell'anno di maturazione dei canoni di locazione/incasso dei corrispettivi;
- ovvero in sede di (eventuale) registrazione del contratto.

Restiamo a disposizione per informazioni, chiarimenti e assistenza.

Cordiali saluti

Studio Brunello e Partner
Dr. Fabio Pavan