

Locazioni Brevi

art. 4 decreto legge n. 50 del 2017 convertito
dalla legge n. 96 del 2017

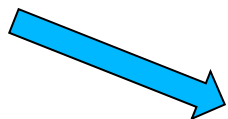
provvedimento agenzia entrate 12 luglio 2017
circolare 12 ottobre 2017 n. 24/E

Roma – 25 Ottobre 2017

Cedolare secca

Redditi derivanti dai contratti di locazione

breve

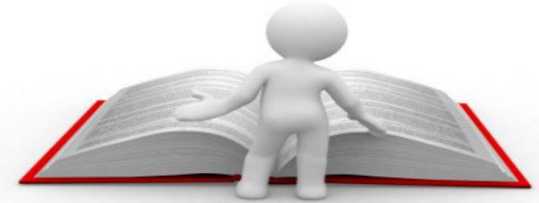


imposta sostitutiva
nella forma della **cedolare secca**
con l'aliquota del 21%
su opzione (art. 3 del d.lgs. 14
marzo 2011, n. 23)

Novità

- definizione dei contratti di locazione breve
- adempimenti degli intermediari

Contratti di locazione breve



I CONTRATTI DI LOCAZIONI BREVE :

- Sono stipulati tra persone fisiche (titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento) al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa
- Hanno ad oggetto immobili abitativi situati in Italia o singole stanze
- Possono avere ad oggetto anche alcuni servizi (biancheria, pulizia, utenze, wi-fi)
- Hanno durata non superiore a 30 giorni
- Sono stipulati a partire dal 1° giugno 2017

Contratti stipulati nell'esercizio di impresa

Nozione di esercizio di impresa secondo le norme fiscali (art.55, co.2, del TUIR e art. 4 del D.P.R. n. 633 del 1972):

le prestazioni di servizi che non rientrano nell'art. 2195 del c. c. costituiscono esercizio d'impresa se derivanti dall'esercizio di attività organizzata in forma d'impresa.

La condizione riguarda entrambe le parti del contratto (sono quindi esclusi i contratti di locazione breve che il conduttore/imprenditore stipuli ad uso foresteria dei dipendenti).

L'applicazione della disciplina in esame è esclusa anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente (redditi occasionali di cui all'art. 67, comma 1, lett. i) del TUIR).

Servizi accessori alla locazione

Servizi accessori alla locazione

- servizi espressamente indicati dall'articolo 4: fornitura di biancheria e la pulizia dei locali ;
- altri servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, quali la fornitura di utenze telefoniche, wi-fi, aria condizionata.

Servizi non accessori alla locazione

Quali servizi non sono accessori alla locazione?

Non possono essere considerati accessori i servizi che non sono strettamente connessi con la finalità residenziale dell'abitazione, quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti.

Se il locatore insieme alla messa a disposizione dell'immobile fornisce anche questi servizi, il contratto non rientra nella disciplina delle locazioni brevi, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione non compatibile con il semplice contratto di locazione.

Contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017

*Quando si considera stipulato
il contratto di locazione?*



Il contratto si considera stipulato nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 c.c.): non rilevano la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile.

Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione dall'intermediario.

Contratti di locazione breve

I contratti di locazione breve possono essere stipulati

- **direttamente dal locatore**



- **tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**



- **tramite portali telematici che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare**



Adempimenti degli intermediari

Gli intermediari:



se intervengono nel contratto

se intervengono nel pagamento



comunicano i dati del contratto



**effettuano una
ritenuta del 21% sui
canoni o sui corrispettivi lordi**

conservano i dati alla base delle comunicazioni o dei pagamenti

Intermediari

Sono interessati dalla norma tutti i soggetti che in via abituale anche se non esclusiva facilitano l'incontro della domanda e offerta di locazioni brevi

non solo coloro che esercitano la professione di mediatore disciplinata dalla l. n. 39 del 1989 soggetta a segnalazione certificata di inizio attività alla Camera di Commercio (fermo restando l'obbligo del rispetto di tale normativa)

Ai fini delle disposizioni in esame, è irrilevante:

- la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione (individuale o associata);
- la condizione di residente del soggetto che svolge l'attività di intermediazione;
- la modalità con cui l'attività è svolta potendo questa riferirsi a contratti di locazione breve stipulati on line e a contratti stipulati off line.



Intermediari non residenti

Sono tenuti agli adempimenti tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato:

- se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, adempiono agli obblighi per il tramite della stabile organizzazione;
- se risultano privi di stabile organizzazione in Italia, si avvalgono di un rappresentante fiscale, in qualità di responsabile d'imposta, individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

Comunicazione dei dati

L'intermediario interviene nella stipula del contratto

Quando, oltre a favorire l'incontro tra domanda e offerta di abitazione, fornisce anche un supporto professionale o tecnico o informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

L'intermediario è tenuto a comunicare i dati

- se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o ha aderito all'offerta di locazione tramite la piattaforma on line.

L'intermediario non è tenuto a comunicare i dati

- se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della proposta.

Comunicazione dei dati

Quali dati devono essere comunicati?

- Nome cognome e codice fiscale del locatore
- Durata del contratto
- Importo del corrispettivo lordo
- Indirizzo dell'immobile

Per contratti con lo stesso locatore e per lo stesso immobile: Comunicazione dati aggregata

Quando devono essere comunicati i dati ?

Entro il 30 giugno dell'anno successivo
o in occasione della Certificazione della ritenuta

Chi è responsabile della correttezza dei dati?

Gli intermediari sono tenuti a richiedere i dati previsti dal Provvedimento ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità. Potranno tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali.

Il locatore è responsabile della corretta tassazione del reddito e della veridicità delle proprie dichiarazioni.

Effettuazione della ritenuta

Da quando decorre l'obbligo di ritenuta?

Le ritenute si applicano ai contratti di locazione stipulati a partire dal 1° giugno 2017.

Tenuto conto delle difficoltà di natura gestionale che gli operatori possono aver incontrato e considerato che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, in attesa della conversione del d.l. n. 50, è stato emanato il 12 luglio, potrà essere esclusa l'applicazione delle sanzioni per le ritenute omesse fino all'11 settembre (60 giorni dalla data di emanazione del provvedimento).

Resta in ogni caso fermo l'obbligo di comunicare i dati dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno.

Effettuazione della ritenuta

Cosa si intende per «intervenire nel pagamento o nella riscossione» ?



L'intermediario interviene nel pagamento se interviene nella fase in cui è assolta l'obbligazione pecuniaria prevista dal contratto, partecipa all'operazione di pagamento del canone da parte del conduttore e/o alla riscossione del canone da parte del locatore, disponendo delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta.

La ritenuta deve essere effettuata anche se nel pagamento intervengono soggetti terzi ai quali l'intermediario abbia delegato l'incasso del canone o l'accredito del relativo importo al locatore.

L'effettuazione della ritenuta da parte del soggetto terzo deve essere riferita al delegante e, pertanto, gli adempimenti di versamento della ritenuta e di certificazione della stessa, nonché di comunicazione dei dati relativi al contratto, devono essere posti in essere a nome del delegante.

Modalità di pagamento

Pagamento del canone mediante assegno bancario

La materiale disponibilità delle risorse finanziarie impone all'intermediario di effettuare su tali somme il prelievo del 21 per cento a titolo di ritenuta da versare all'erario.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

Modalità di pagamento



Pagamento del canone mediante mezzi elettronici

Se il conduttore paga con carta di credito, di debito, con carta prepagata, mediante paypal, i prestatori di servizi di pagamento non effettuano la ritenuta in quanto non sono intermediari ai fini della disciplina delle locazioni brevi.

Corrispettivo lordo

La ritenuta deve essere operata sul corrispettivo lordo della locazione

Cosa si intende per corrispettivo lordo?

Il corrispettivo lordo è quanto dovuto dal conduttore in base al contratto di locazione

Non sono corrispettivi del contratto:

- penali
- depositi cauzionali
- caparre

La cauzione e le penali sono somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al canone di locazione

Provvigione degli intermediari

La provvigione è compresa nel corrispettivo lordo da assoggettare a ritenuta ?

La provvigione non fa parte del corrispettivo lordo se:

- è addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore
- è addebitata direttamente dall'intermediario al locatore e non incide sul canone richiesto dal locatore

La provvigione fa parte del corrispettivo lordo se:

- è trattenuta dall'intermediario sul canone spettante al locatore

Servizi accessori alla locazione

I compensi per servizi accessori alla locazione concorrono alla determinazione del corrispettivo lordo da assoggettare a ritenuta?



Sono comprese nel corrispettivo lordo delle locazioni brevi le spese relative ai servizi accessori forfetariamente addebitate al conduttore.

Non sono comprese nel corrispettivo lordo delle locazioni brevi:

- le spese per servizi accessori **sostenute direttamente dal conduttore;**
- le spese per servizi accessori indicate nel contratto separatamente e **addebitate al conduttore in base ai consumi effettivi.**

Intervento di più intermediari

Chi comunica i dati o applica la ritenuta quando un portale pubblica un annuncio di un intermediario?



La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta devono essere posti in essere dall'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche nel caso in cui questi si avvalga a sua volta di altri intermediari (ad esempio inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma on line)

L'intermediario che ha ricevuto l'incarico dal locatore deve rendere esplicito all'altro intermediario (es. gestore della piattaforma) la veste nella quale opera, affinché questi non effettui la ritenuta sul canone.

Cosa succede in caso di recesso dal contratto?

In caso di recesso dal contratto di locazione breve:

- **gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto se il recesso è antecedente alla comunicazione dei dati. Se il recesso è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione effettuata utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'agenzia;**
- **la ritenuta, se già operata dall'intermediario - versata e certificata - è recuperata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi o chiesta a rimborso. Se la disdetta del contratto è antecedente alla certificazione della ritenuta l'intermediario potrà restituirla al locatore e recuperarla in compensazione.**

Comproprietari

Cosa succede quando il contratto di locazione viene stipulato da uno solo dei comproprietari dell'immobile?

La ritenuta è operata e certificata solo nei confronti del comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione, il quale potrà scomputare la ritenuta subito dall'imposta dovuta sul proprio reddito complessivo o qualora non abbia capienza chiedere il rimborso della ritenuta eccedente.

Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Comodatarario

Concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatarario

Per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatarario, il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore, diventa titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione. Per le locazioni brevi sono, pertanto, superati i precedenti orientamenti di prassi volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore (cfr. Ris. n. 381/E e Ris. n. 394/E del 2008).