

OGGETTO: IL NUOVO REGIME FISCALE APPLICABILE ALLE “LOCAZIONI BREVI”

Riferimenti: art. 4 DL n. 50/2017;

Nella c.d. “Manovra correttiva” il Legislatore è intervenuto nel settore delle locazioni brevi di immobili abitativi da parte di persone fisiche “privati”.

Sono stati introdotti, inoltre, nuovi adempimenti a carico degli intermediari immobiliari che intervengono nella gestione/stipula di tali contratti di locazione.

In particolare:

- *gli intermediari che mettono in contatto locatore e locatario, anche tramite portali online, devono comunicare all’Agenzia delle Entrate i dati dei contratti conclusi per il loro tramite;*
- *gli intermediari che incassano i canoni/corrispettivi relativi ai contratti di locazione in esame sono tenuti ad operare una ritenuta del 21%.*

DEFINIZIONE DI LOCAZIONE BREVE

L’art. 4 del D.L. 50/2017 introduce la **definizione di “locazione breve”** dalla quale, ai fini fiscali, **deriva un reddito fondiario** assoggettabile “ordinariamente” ad IRPEF ovvero, al ricorrere dei requisiti richiesti, a cedolare secca.

Il comma 1 del citato art. 4 dispone che:

*“si intendono per 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 dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online”.*

Rispetto al passato, quindi:

- **è confermato** che si configura una “locazione breve” qualora il periodo di affitto **non superi i 30 giorni**. In merito si ricorda che:
 - per tali fattispecie non sussiste l’obbligo di registrazione del contratto;
 - qualora nel corso dell’anno siano stipulati **più contratti con lo stesso contraente**, il limite di **30 giorni** va verificato con riferimento alla **durata complessiva** delle locazioni intervenute **nell’anno**;
- **è ampliato** il concetto di locazione in quanto ora è **ammesso** che la stessa, oltre alla messa a disposizione dell’immobile, può prevedere **anche la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali**.

La norma in esame riguarda **esclusivamente** i contratti **stipulati da persone fisiche “privati”**, sia direttamente che tramite un intermediario (agenzie immobiliari ovvero portali online come, ad esempio, Airbnb o Booking) e viene estesa anche ai contratti di **sublocazione** e ai contratti a titolo oneroso **conclusi dal comodatario**.

REGIME FISCALE DEL REDDITO DERIVANTE DALLA LOCAZIONE BREVE

Il comma 2 dell'art. 4 in esame dispone che:

“a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione”.

Da quanto sopra deriva quindi che il contribuente ha la possibilità, in alternativa, di:

- **assoggettare ad IRPEF ordinaria** i redditi in esame;
- **optare per la cedolare secca**, nella misura del **21%**.

NUOVI ADEMPIMENTI A CARICO DEGLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI

I commi 4 e 5 dell'art. 4 in esame introducono nuovi adempimenti in capo agli intermediari immobiliari che intervengono nella stipula/gestione dei contratti di locazione breve.

Gli esercenti l'attività di intermediazione immobiliare, anche tramite la gestione di portali online (ad esempio, Airbnb o Booking) che:

- **mettono in contatto le persone** in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (locatari e locatori), sono tenuti a **trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti** conclusi per il loro tramite a decorrere dall'1.6.2017.

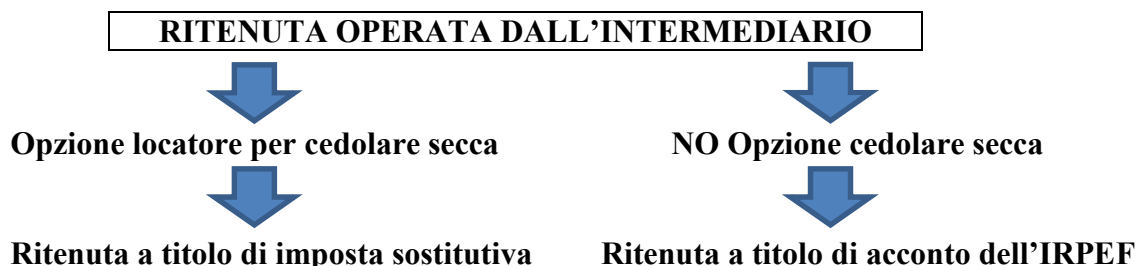
In caso di omessa/incompleta/infedele comunicazione dei dati di questi contratti è applicabile la **sanzione da € 250 a € 2.000**, ridotta da € 125 a € 1.000 se la trasmissione è effettuata entro 15 giorni dalla scadenza ovvero se, nel medesimo termine, la comunicazione errata viene corretta;

- **incassano i canoni/corrispettivi** relativi ai suddetti contratti sono tenuti ad **operare una ritenuta alla fonte del 21% sulle somme da corrispondere al locatore**. Tale ritenuta:

- in caso di **opzione**, da parte del locatore, **per la cedolare secca**, è considerata effettuata a titolo di imposta sostitutiva (rappresenta la “cedolare” vera e propria);
- qualora il locatore **non eserciti l'opzione per la cedolare secca**, sarà considerata effettuata **a titolo di acconto dell'IRPEF**.

L'importo trattenuto dall'agenzia o dall'intermediario immobiliare dovrà essere:

- versato con il mod. F24 entro il giorno 16 del mese successivo all'incasso;
- certificato entro il mese di febbraio dell'anno successivo a favore del locatore che ha subito la ritenuta fiscale, che sarà poi comunicata all'Agenzia delle Entrate.

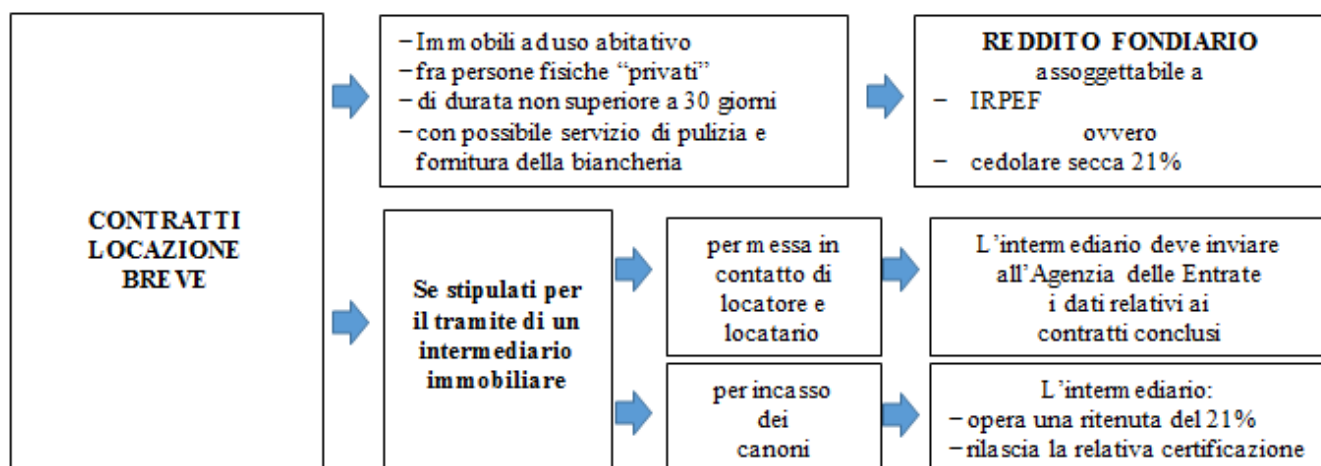


DECORRENZA DELLE NUOVE DISPOSIZIONI

La decorrenza delle nuove disposizioni, fissata a partire **dall'1.6.2017**, fa riferimento alla **data di stipula del contratto**.

Di conseguenza le novità sopra commentate **non troveranno applicazione** per i contratti di locazione breve **stipulati fino al 31.5.2017**, anche se relativi a locazioni effettuate nei mesi di luglio/agosto (si pensi, ad esempio, alle locazioni settimanali prenotate entro maggio per le vacanze estive).

Con un apposito Provvedimento l'Agenzia delle Entrate dovrà emanare le **disposizioni attuative** delle novità sopra esaminate.



A cura Studio Consulenti Associati – Ravenna
www.consulentiaassociati.ra.it

La presente circolare contiene informazioni di carattere generale sugli argomenti trattati, che non sono da considerare esaustive o sufficienti al fine di adottare decisioni, né possono altresì essere sostitutive della consulenza professionale. Lo Studio Consulenti Associati non può essere ritenuto responsabile per eventuali danni derivanti da decisioni adottate o non adottate utilizzando le informazioni contenute nella presente circolare.