Locazioni brevi: aggiornata la Guida dell’Agenzia delle Entrate. Dal 2026 “soglia 2 appartamenti” e presunzione di imprenditorialità oltre limite

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida. L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari“. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori con tutte le novità sulla tassazione dei contratti di affitto di abitazioni non superiori a trenta giorni.

L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari”

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida. L’Agenzia delle entrate aggiorna la guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e gli obblighi per gli intermediari”. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori con tutte le

novità sulla tassazione dei contratti di affitto di abitazioni non superiori a trenta giorni.

Locazioni brevi. Le novità introdotte dalla legge di bilancio 2024 per cedolare secca e intermediari

La cedolare secca con aliquota al 26% si applica solo a partire dal secondo immobile dato in locazione. Nulla cambia invece per la prima o unica abitazione affittata che sconta l'aliquota al 21%.

Con la circolare n. 10 del 10 maggio 2024, l'Agenzia delle Entrate fornisce istruzioni agli uffici sulle novità introdotte sulle locazioni brevi dalla Legge di bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213). Nuove regole anche per gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici di locazioni che, all'atto del pagamento al locatore, dovranno sempre operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% a titolo d'acconto indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario. Il documento di prassi, inoltre, illustra nel dettaglio la disposizione con cui la Legge di Bilancio 2024 adegua la legislazione nazionale al contenuto della sentenza sugli adempimenti fiscali degli intermediari non residenti emanata dalla Corte di giustizia dell'Unione europea il 22 dicembre 2022.

La rinegoziazione del canone di locazione trova spazio nel Modello RLI

Comunicare la variazione di un contratto di locazione o di affitto diventa più facile. La rinegoziazione del contratto, sia in caso di diminuzione che di aumento del canone, può essere comunicata all'Agenzia delle entrate direttamente via web con il Modello RLI senza bisogno di recarsi allo sportello. La nuova versione del Modello, di agevole compilazione, è da oggi (3 luglio 2020) disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate. Resta ferma la modalità di presentazione "agile" prevista per la richiesta di servizi essenziali in via semplificata, mediante Pec o e-mail.

Locazione commerciale nuova sottoscritta nel 2019. La cedolare può essere scelta anche nelle annualità successive

Con la risposta n. 198 dell'1° luglio 2020 dell'Agenzia delle Entrate conferma la possibilità di optare per regime della "cedolare secca negozi" in relazione ai contratti di locazione

“nuovi” stipulati nel corso del 2019 e per il quale, in sede di prima registrazione, è stata scelta la tassazione ordinaria. In pratica, qualora non sia stata esercitata l’opzione in sede di registrazione del contratto, è ancora possibile accedere al regime della cedolare secca per le annualità contrattuali successive, esercitando l’opzione entro il termine previsto per il versamento dell’imposta di registro dovuta annualmente sull’ammontare del canone relativo a ciascun anno (salvo l’utilizzo della cd. remissione in bonis di cui all’articolo 2 del Dl 16/2012, entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità).

Soppresse le sanzioni per la mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione in cedolare secca

L’articolo 3-bis del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, inserito in sede di conversione, dispone l’abrogazione delle sanzioni per la mancata la comunicazione della proroga del contratto di locazione in cedolare secca, (ad es.: quando inizia il secondo quadriennio in un contratto di locazione “4+4”) previste al comma 3 dell’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

A tal fine, il comma 1 dell’articolo in commento sopprime l’ultimo periodo del comma 3 dell’articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, il quale prevedeva che «In caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto

di locazione per il quale è stata esercitata l’opzione per l’applicazione della cedolare secca, entro trenta giorni dal verificarsi dell’evento, si applica la sanzione nella misura fissa pari a euro 100, ridotta a euro 50 se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni». Si evidenzia, peraltro, che per gli atti di irrogazione sanzione non definitivi emanati in base alle vecchie disposizioni, l’applicazione del principio del favor rei il contribuente può ottenere l’annullamento delle sanzioni.

Cedolare secca. Ammesse al regime sostitutivo le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori persone fisiche o società che svolgono attività commerciali

Possono accedere al regime della cedolare secca anche le locazioni di immobili di categoria catastale C/1 stipulati con conduttori, sia persone fisiche che soggetti societari, che svolgono attività commerciale. Resta ferma, invece, per quanto attiene alla figura del locatore, titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili, la condizione che lo stesso sia una persona fisica che non agisca nell’esercizio dell’attività d’impresa o di arti e professioni. Questa in sintesi la risoluzione

dell’Agenzia delle Entrate n. 50 E del 17 maggio 2019.

Nuovo Modello RLI locazioni dal 20 marzo 2019

Con provvedimento del 19 marzo 2019, Prot. n. 64442/2019, recante: «Approvazione del modello per la “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto di immobili” (modello RLI), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica» l’Agenzia delle Entrate ha approvato, con le relative istruzioni, il nuovo Modello per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentri e risoluzioni con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni, nonché per l’esercizio dell’opzione o della revoca della cedolare secca.

Comunicazione dei dati relativi alle locazioni brevi 2017. Nuova scadenza al 20 agosto 2018

Rinvio della scadenza per la comunicazione telematica al Fisco dei dati riguardanti i contratti degli affitti brevi conclusi

nel 2017. Lo prevede un provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 20 giugno 2018, emanato d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, che proroga al 20 agosto prossimo il termine per l'invio delle informazioni. In questo modo i soggetti interessati avranno più tempo per comunicare i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite, ovvero il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile.

Inadempimenti di natura formale nella fruizione di benefici fiscali o nell'accesso a regimi fiscali opzionali: solo con F24 "identificativi" possibile pagare le sanzioni e tornare in bonis

I codici tributo 8114 denominato "Sanzione di cui all'art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997, dovuta ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del D.L. n. 16/2012 – REMISSIONE IN BONIS" e 8115 denominato "Sanzione di cui all'art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/1997, dovuta ai sensi dell'articolo 2, comma 2, del D.L. n. 16/2012 – REMISSIONE IN BONIS 5 per mille", istituiti con

la risoluzione n. 46/E dell’11 maggio 2012 per versare, tramite modello F24, le sanzioni conseguenti a specifiche inadempienze formali e usufruire dell’istituto della Cd. remissione in bonis cambiano modello di pagamento. In particolare, l’Agenzia delle Entrate con risoluzione n. 42/E del 1° giugno 2018, ha previsto che, a decorrere dall’11 giugno 2018, i suddetti codici tributo siano utilizzati esclusivamente nel modello “F24 Versamenti con elementi identificativi” (F24 ELIDE).

Tutte le regole sulle locazioni brevi, pronta la guida delle Entrate

Locazioni brevi, tutti i passi da seguire in una guida dedicata dell’Agenzia delle Entrate. Come e quando si applicano le nuove regole, come optare per la cedolare secca, come inviare i dati dei contratti, quando operare la ritenuta: sono questi i temi trattati nella nuova pubblicazione, dell’Agenzia delle Entrate. Un prezioso vademecum per intermediari e locatori.

Nuovo regime fiscale delle

locazioni brevi: i chiarimenti dell'Agenzia per intermediari e locatori

A quali contratti si applica la nuova disciplina sulle locazioni brevi, chi sono gli attori coinvolti, cosa devono fare intermediari e locatori, chi opera le ritenute ed effettua le comunicazioni dei dati relativi ai contratti. Sono questi i punti centrali della circolare n. 24/E, con cui l'Agenzia delle Entrate chiarisce il perimetro degli adempimenti, anche alla luce delle questioni emerse nel corso del tavolo di confronto con le associazioni di categoria e i principali operatori interessati.

In vigore dal 19 settembre 2017 il nuovo Modello RLI locazioni



Il nuovo modello sostituisce il precedente modello RLI, approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 10 gennaio 2014 **(in *"Finanza & Fisco" n. 45/2013, pag. 3360*)**, a decorrere dal **19 settembre 2017**. Pertanto, a far data dal 19 settembre 2017 dovrà essere utilizzato esclusivamente il nuovo modello approvato con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate

del 15 giugno 2017, prot. n. 112605/2017 **(in www.pianetafiscale.it – Area riservata agli abbonati)**

La nuova versione del modello **RLI** dovrà essere utilizzato per richiedere la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili ed eventuali proroghe, cessioni, subentro e risoluzioni con il calcolo delle relative imposte e di eventuali interessi e sanzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca.

Con il modello aggiornato sarà inoltre, possibile eseguire i seguenti adempimenti:

– comunicazione dei dati catastali ai sensi dell'articolo 19, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78;

– contestuale registrazione dei contratti di affitto dei terreni e degli annessi "titoli PAC", **sostituendo il "Modello 69" per tali fattispecie**;

– denunce relative ai contratti di locazione non registrati, ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi;

– registrazione dei contratti di locazione con previsione di canoni differenti per le diverse annualità;

– registrazione dei contratti di locazione a tempo indeterminato;

– ravvedimento operoso;

– gestione della comunicazione della risoluzione o proroga tardiva in caso di cedolare secca;

– registrazione dei contratti di locazione di pertinenze concesse con atto separato rispetto all'immobile principale.

Tra le novità, oltre la possibilità di comunicare ulteriori dati relativi alle parti contrattuali e al tipo di contratto,

si segnala l'introduzione del **nuovo quadro E**, "*Locazione con canoni differenti per una o più annualità*" che va compilato **se nel contratto di locazione è stato previsto, per una o più annualità, un canone differente**. In tal caso va indicato per ogni annualità successiva alla prima (il cui importo è già stato indicato nella sezione I del quadro A) l'importo del relativo canone.

Per saperne di più:

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 15 giugno 2017, prot. n. 112605/2017, recante: «*Approvazione del modello per la "Richiesta di registrazione e adempimenti successivi – contratti di locazione e affitto di immobili" (modello RLI), delle relative istruzioni e delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica*»

Link al software di controllo RLI (versione 2.0.1 per l'adeguamento al nuovo modello)

Link al software di compilazione RLI (versione 2.0.1 per l'adeguamento al nuovo modello)

Il software *Registrazione Locazioni Immobili* (RLI), serve per richiedere agli uffici dell'Agenzia delle Entrate la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e comunicarne eventuali proroghe, cessioni o risoluzioni.

Cedolare secca: la sanzione per la mancata comunicazione

della proroga o risoluzione del contratto può essere ridotta dal ravvedimento

Con risoluzione 115 del 1° settembre 2017, l'Agenzia delle Entrate conferma che alla sanzione ridotta di 50 euro, prevista se la comunicazione è presentata con ritardo non superiore a trenta giorni, è "comunque" applicabile la riduzione da ravvedimento operoso prevista dall'art. 13 del D.Lgs. n. 472 del 1997. Tale conclusione è motivata principalmente sulla ben nota onnicomprensività dell'istituto del ravvedimento che trova applicazione per la quasi totalità delle violazioni tributarie, salvo esclusioni espresse dettate da specifiche ragioni di politica tributaria.