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.

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.

Nuovo regime fiscale delle locazioni brevi: approvate le disposizioni attuative

Approvate con provvedimento del direttore dell’Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017, prot. n. 132395/2017 le disposizioni di attuazione dell’articolo 4, commi 4, 5 e 5-bis

del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. In particolare, le disposizioni individuano le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici trasmettono i dati relativi ai contratti di locazione breve.

Locazioni brevi: 1919 è il codice tributo da utilizzare per il versamento delle ritenute

Pronto il **codice tributo (1919)** da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve, da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. Le nuove disposizioni in tema di locazioni brevi si applicano ai contratti stipulati dal 1° giugno 2017. Il codice tributo per effettuare il pagamento è stato istituito con la risoluzione n. 88/E di oggi. È in corso di definizione anche il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate che individua le modalità con le quali i predetti soggetti assolvono gli adempimenti di comunicazione dei dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite nonché di certificazione e dichiarazione delle ritenute operate.

Le locazioni c.d. "*brevi*"

L'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 ha introdotto una disciplina fiscale specifica per le cosiddette "**locazioni brevi**", ossia

per quei contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori (fornitura di biancheria e pulizia dei locali), aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.

L'effettuazione della ritenuta e gli obblighi di versamento

Gli intermediari, quando incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione, devono operare e versare una **ritenuta del 21% sull'ammontare dei proventi della locazione all'atto dell'accredito**. La ritenuta, da versare entro il **giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata**, viene operata **a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca**. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. Gli intermediari dovranno inoltre inviare agli interessati la certificazione unica annuale con gli importi pagati, seguendo le modalità indicate dall'articolo 4 del D.P.R. n. 322/98. I soggetti non residenti, in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono agli obblighi previsti tramite quest'ultima. I soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, in qualità di responsabili d'imposta, sono tenuti a nominare un rappresentante fiscale.

Come compilare il modello F24

La **risoluzione n. 88/E di oggi** ha previsto che il codice tributo da utilizzare per il versamento della ritenuta è il "1919" (*Ritenuta operata all'atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve – articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50*) da indicare nella sezione "*Erario*" del modello F24, in corrispondenza della colonna "*importi a debito*

versati" con l'indicazione nei campi "*Rateazione/regione/prov/mese rif.*" e ***"Anno di riferimento"*** **del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati "00MM" e "AAAA"**. Se la ritenuta è versata dal rappresentate fiscale, nella sezione "*Contribuente*" del modello F24 nel campo "*codice fiscale*" va indicato quello del soggetto rappresentato, intestatario della delega; il campo "*Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare*" è valorizzato con il codice fiscale del rappresentante, intestatario del conto di addebito, unitamente all'indicazione nel campo "*codice identificativo*" del codice "72".

Eventuali eccedenze di versamento

Per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del medesimo anno, dovrà essere utilizzato il codice tributo "1628" (*Eccedenza di versamenti di ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi – art. 15, c. 1, lett. b) D.Lgs. n. 175/2014*). Dovrà invece essere utilizzato il codice tributo "6782" (*Eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi scaturente dalla dichiarazione del sostituto d'imposta – Mod. 770 semplificato*), per recuperare in compensazione le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell'anno successivo. *(Così, comunicato stampa Agenzia delle entrate del* 5 luglio 2017*)*

Link al testo della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88 E del 5 luglio 2017, con oggetto: RISCOSSIONE – Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, della ritenuta operata all'atto dei pagamenti ai beneficiari di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve di cui all'articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50