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.

Come trasmettere i dati

La predisposizione e la trasmissione dei dati deve avvenire attraverso i canali telematici dell'Agenzia, secondo le specifiche tecniche pubblicate sul sito *internet* delle Entrate. I soggetti non residenti trasmettono i dati tramite una stabile organizzazione, se provvisti, o avvalendosi di un rappresentante fiscale, utilizzando gli stessi servizi dell'Agenzia.

Si ricorda che l'articolo 4, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, ha disposto che i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, **nonché quelli che gestiscono portali telematici**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati dei contratti conclusi per il loro tramite. Inoltre, con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017 n. 132395 sono state adottate le disposizioni di attuazione dell'articolo 4 del citato decreto-legge n. 50 del 2017, convertito con modificazioni dalla legge n. 96 del 2017. In particolare, il punto 3.2 del citato provvedimento prevede che i dati dei contratti conclusi siano trasmessi dai soggetti obbligati attraverso i servizi dell'Agenzia delle entrate, in conformità alle specifiche tecniche da pubblicare sul sito internet dell'Agenzia stessa. La pubblicazione di tali specifiche tecniche sul sito *internet* dell'Agenzia delle entrate è avvenuta il 12 giugno 2018 (*link* esterno verso http://www.agenziaentrate.gov.it) e, pertanto, per consentire ai soggetti tenuti all'obbligo di comunicazione di usufruire di un congruo termine per l'effettuazione dell'adempimento, **esclusivamente per i dati dei contratti conclusi nel 2017**, il termine per la trasmissione dei dati è ora **prorogato** ai sensi dell'articolo 19-*octies*, del decreto-legge 16 ottobre 2017 n. 148, convertito con modificazioni dalle legge 4 dicembre 2017, n. 172, che al comma 5 prevede che, per garantire un termine

congruo, la proroga dei termini per l'adempimento di obblighi dichiarativi e comunicativi **non possa essere superiore a sessanta giorni**. Considerato che il sessantesimo giorno successivo al 12 giugno 2018 cade il giorno 11 agosto 2018 e tenuto conto che tale scadenza cadrebbe nel periodo compreso tra il 1° e il 20 agosto, il termine, con il citato provvedimento del 20 giugno 2018, viene **fissato al 20 agosto 2018**, in ottemperanza di quanto disposto dall'articolo 37, comma 11-*bis*, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, inserito dall'articolo 3-*quater* del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44.

Link al testo del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 20 giugno 2018, n. 123723/2018, recante: «*Termini di trasmissione dei dati relativi ai contratti di cui all'articolo 4, commi 1 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96*»

Documenti di normativa e prassi

Nuova disciplina sulle locazioni brevi. In chiaro gli adempimenti per intermediari e locatori

Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 E del 12 ottobre 2017: «*CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – CONTRATTI DI LOCAZIONE BREVE – Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni -Opzione per l'applicazione della cedolare secca di cui all'art. 3 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 – Locazioni brevi – Definizione – Comunicazione dei dati – Obbligo di sostituzione nel prelievo dell'imposta in capo a determinati intermediari – Conseguenti obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione della ritenuta – Art. 4, del D.L. 24/04/2017, n. 50, conv., con mod., dalla L. 21/06/2017, n. 96 – Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017, prot. n. 132395/2017*»

Locazioni brevi: 1919 è il codice tributo da utilizzare per il versamento delle ritenute. Eventuali eccedenze si recuperano con i codici 1628 o 6782

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88 E del 5 luglio 2017: «*RISCOSSIONE – Contratti di locazione breve – Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni – Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, della ritenuta operata all'atto dei pagamenti ai beneficiari di canoni o corrispettivi – Art. 4, del D.L. 24/04/2017, n. 50, conv., con mod., dalla L. 21/06/2017, n. 96*»

Nuovo regime fiscale delle locazioni brevi: il provvedimento con i nuovi obblighi per "intermediari" e locatori

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017, prot. n. 132395/2017: «*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, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*»

Link alla nuova guida dell'Agenzia delle entrate: "Locazioni brevi. La disciplina fiscale e le nuove regole per gli intermediari"

Software di compilazione della Comunicazione relativa alle Locazioni Brevi (Versione: 1.0.0 del 13/06/2018)

Il software Comunicazione Locazioni Brevi 2018 consente la compilazione delle Comunicazioni relative alle Locazioni Brevi **stipulate nel 2017** e la creazione del relativo file da inviare telematicamente.

(*Link* esterno verso http://www.agenziaentrate.gov.it)