

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.**

La Trasmissione dei dati

Il provvedimento prevede, al punto 3, che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché coloro che gestiscono portali telematici, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, comunicano all'Agenzia delle entrate **comunicano all'Agenzia delle entrate: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile.** Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata **anche in forma aggregata.** I dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito

internet della stessa Agenzia. I soggetti non residenti effettuano tale adempimento per il tramite della stabile organizzazione – se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR – o, nel caso in cui ne risultino privi, **avvalendosi di un rappresentante fiscale** individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973, il quale **provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.**

Termini di trasmissione

La comunicazione dei dati è effettuata **entro termine il 30 giugno** dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.

Effettuazione della ritenuta

Ai sensi del punto 4 del provvedimento, se gli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, **sono tenuti ad applicare, all'atto del pagamento al beneficiario, una ritenuta del 21 per cento** che si considera operata a titolo di acconto nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca. La ritenuta è operata dai soggetti residenti e dai soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR in qualità di sostituti d'imposta e versata, **entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la ritenuta è effettuata, con le modalità di cui all'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997.**

Conservazione dati

Il punto 5 del provvedimento, stabilisce che gli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici conservano gli elementi posti a base delle

informazioni da comunicare e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati, per il termine previsto per l'accertamento ai sensi dall'art. 43 del DPR n. 600 del 1973.

Si ricorda, che per l'articolo 4 del [decreto-legge "Omnibus" correttivo](#), per contratti di "*locazione breve*" si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**, 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 d'impresa**, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche *on line*, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Ai redditi derivanti da tali contratti, **stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017**, si applicano in via opzionale le disposizioni relative al regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con l'aliquota del 21%, sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali sui redditi derivanti dalla locazione di beni immobili. **L'opzione può essere esercitata anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai redditi diversi sarebbero stati esclusi**, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari. A carico degli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, **sono posti obblighi informativi** qualora intervengano nei contratti in questione; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una **ritenuta del 21 per cento all'atto del pagamento al beneficiario**, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la cedolare secca. Tali adempimenti sono effettuati dagli intermediari sulla base

delle informazioni e dei dati forniti dai locatori degli immobili. Inoltre, con [risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017](#) è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento. I soggetti in questione provvedono anche alla dichiarazione e certificazione delle ritenute operate, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 322 del 1998. I soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta assolvono mediante l'invio della relativa certificazione anche gli obblighi di comunicazione dei dati del contratto. I soggetti non residenti, che risultino privi di una stabile organizzazione in Italia, effettuano la ritenuta ed adempiono agli obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione tramite un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973.

[**Link al testo del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017, prot. n. 132395/2017,**](#) recante: «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 al testo della risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88 E del 5 luglio 2017,**](#) con oggetto: «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](#)»