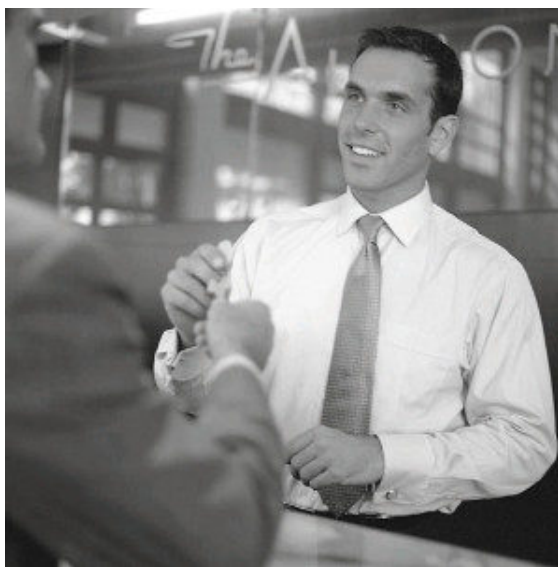


Nuovo regime fiscale delle locazioni brevi: i chiarimenti dell'Agenzia per intermediari e locatori



Affitti brevi. Gli attesi chiarimenti

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.

Focus sulle caratteristiche dei contratti

Secondo quanto previsto dal [D.L. 50/2017](#) (manovra correttiva 2017), ai redditi che derivano dai contratti di locazione breve, stipulati dal 1° giugno 2017, può applicarsi, su

opzione del locatore, il regime della cedolare secca con l'aliquota del 21%. Sono considerate **locazioni brevi** quelle di **durata inferiore a 30 giorni**, anche per finalità turistiche. **Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singolo contratto**, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno dalle stesse parti. Le nuove norme si applicano esclusivamente ai contratti stipulati **tra persone fisiche che agiscono al di fuori dell'attività di impresa**.

Tipologia di immobili e servizi

Quanto agli immobili, restano fuori dalle nuove regole quelli situati all'estero e quelli che non hanno finalità abitative: la locazione deve quindi riguardare unità immobiliari situate in Italia e appartenenti alle categorie catastali da **A1 a A11** (esclusa la A10 – uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc), **oppure singole stanze dell'abitazione**. Il contratto può avere ad oggetto, oltre alla messa a disposizione dell'alloggio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, e tutti quei servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, come, ad esempio, la fornitura di collegamento wi-fi e di aria condizionata. Restano invece fuori i contratti che includono servizi non necessariamente correlati con la finalità residenziale dell'immobile, come per esempio la colazione, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche. La circolare chiarisce inoltre che non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale.

I chiarimenti sulle sanzioni

Le ritenute si applicano ai canoni e ai corrispettivi derivanti da contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017: gli intermediari erano quindi tenuti a versarle entro il 16 luglio 2017. Tuttavia, nel rispetto dello Statuto dei diritti del contribuente e tenendo conto delle iniziali difficoltà incontrate dagli operatori, gli uffici dell'Agenzia **potranno**

escludere le sanzioni per l'omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre 2017. Gli intermediari saranno comunque sanzionabili per le omesse o incomplete ritenute da effettuare a partire dal 12 settembre **e da versare entro il 16 ottobre 2017.** Resta in ogni caso fermo l'obbligo di comunicazione dei dati dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017 poiché l'adempimento deve essere effettuato nel 2018. Sull'argomento, la circolare chiarisce che l'incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto non è sanzionabile se causata dal comportamento del locatore.

Gli intermediari coinvolti e l'applicazione della ritenuta

Le nuove regole riguardano tutti i soggetti attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve, a prescindere dal fatto che siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia. Non rilevano né la forma giuridica del soggetto che intermedia (forma individuale o associata) né la modalità con cui l'attività è svolta (che può riferirsi ai contratti di locazione stipulati on line e off line). La ritenuta va operata sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve che il conduttore è tenuto a versare al locatore. In ogni caso la materiale disponibilità delle somme impone all'intermediario di effettuare il prelievo del 21% a titolo di ritenuta da versare all'erario. In caso di pagamento tramite assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie, non è quindi tenuto a trattenere la ritenuta, anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite. *(Così, comunicato stampa Agenzia delle entrate del 12 ottobre 2017)*

Per saperne di più:

[Link al testo della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24 E del 12 ottobre 2017,](#) con oggetto: 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'articolo 3 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 – Obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione della ritenuta – [Art. 4, del DL 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](#)