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.

SOMMARIO – Finanza & Fisco n. 19 del 2017

ATTENZIONE:

gli **articoli di questo numero della rivista sono consultabili solo dagli abbonati registrati**

Tramite il *link* sottostante potrai scaricare e compilare la cedola per l'abbonamento a "Finanza & Fisco" o il suo rinnovo

(https://www.finanzaefisco.com/abbonamenti/)

Commenti

Termini di presentazione dei Modelli Redditi 2017 ed esame delle nuove regole dichiarative per le operazioni straordinarie nelle Società di persone

di Nicolò Li Causi e Debora Ricco

Rinuncia ai crediti da parte dei soci per compensi amministratore e TFM

di Marco Orlandi

Giurisprudenza

Corte Suprema di Cassazione:

Sezioni Civili Tributarie

Deduzione compensi all'amministratore Competenza temporale fiscale

Deduzione del compenso dell'amministratore. Spetta nel periodo di imposta in cui ricade la data dell'accredito al beneficiario

Corte Suprema di Cassazione – Sezione Civile Tributaria – Sentenza n. 20033 dell'11 agosto 2017: «*IMPUGNAZIONI CIVILI – Ricorso per cassazione – Motivi del ricorso – Vizi di motivazione – Insufficiente e illogica motivazione circa fatti controversi e decisivi per il giudizio – Assenza di una valutazione globale e unitaria di tutti gli elementi forniti da parte del giudice di merito – Conseguenze –* ***Valutazione parcellizzata e superficiale che configura vulnus motivazionale che giustifica la cassazione della sentenza di merito*** *– Art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. • SOCIETÀ – Organi sociali – Amministrazione – Redditi di impresa – Determinazione del reddito – Deduzione compensi all'amministratore – Compensi assimilati a quelli da lavoro dipendente – Periodo di competenza – Applicazione del principio di cassa "allargato" sia nei confronti del percipiente sia nei confronti della società erogatrice del compenso – Pagamento effettuato con bonifico prima del 12 gennaio –* ***Rilevanza del giorno in cui l'emolumento entra nella disponibilità del beneficiario, ossia dal momento dell'accredito*** *– Somme entrate nella disponibilità dell'amministratore successivamente al 12 gennaio – Conseguenze – Deduzione nel periodo d'imposta successivo –*

Fondamento – Artt. 51, comma 1 e 95, comma 5 del D.P.R. 22/12/1986, n. 917»

Prassi

Stretta sulle compensazioni dei crediti IVA

Compensazioni e visto per i crediti infrannuali risultanti dalle istanze IVA TR: il limite di 5.000 è annuo. L'importo nell'istanza relativo ai trimestri precedenti concorre al limite

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 103 E del 28 luglio 2017: «*IVA (Imposta sul valore aggiunto) – MODELLO IVA TR – Richiesta di rimborso o utilizzo in compensazione del credito IVA trimestrale – **Compensazioni dei crediti infrannuali risultanti dalle istanze IVA TR** – Visti di conformità – **Soggetti abilitati ad apporre il visto di conformità per le compensazioni superiori al limite di 5.000 euro annui** – Risposte a quesiti – Professionisti e certificatori – Individuazione di soggetti abilitati alla trasmissione telematica delle dichiarazioni – Soggetti abilitati al rilascio del visto di conformità – Art. 10, del D.L. 01/07/2009, n. 78, conv., con mod., dalla L. 03/08/2009, n. 102 – Artt. 17 e 35, del D.Lgs. 09/07/1997, n. 241 – Art. 3, 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 4 luglio 2017, prot. n. 124040/2017 – Art. 3, comma 3, del D.P.R. 22/07/1998, n. 322 -Art. 23 del D.M. 31/05/1999, n. 164 – Artt. 2 e 3 del D.M. 18/02/1999 – DD.MM. 18/02/1999, 12/07/2000, 21/12/2000 e 19/04/2001*»

Contratti di locazione
Regime sanzionatorio per le omissioni e infedeltà fiscali

Cedolare secca: la sanzione per la mancata comunicazione della proroga o risoluzione del contratto può essere ridotta dal ravvedimento

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 115 E del 1° settembre 2017: «*CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI – SANZIONI TRIBUTARIE – Ravvedimento operoso – Imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione – Regime sanzionatorio per le omissioni e infedeltà fiscali relative ai contratti di locazione – Sanzione per l'omessa o tardiva comunicazione relativa alla proroga del contratto di locazione in regime di cedolare secca – Modalità determinazione della sanzione "base" di computo ai fini dell'applicazione del ravvedimento – Comunicazione di rinuncia agli aggiornamenti in caso di proroga – Non necessità nel caso di opzione comunicata nel contratto di locazione – Art. 3, commi 3 e 11 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 come sostituito dall'art. 7-quater, comma 24, del D.L. 22/10/2016, n. 193, conv., con mod., dalla L. 01/12/2016, n. 225 – Art. 69, del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 – Art. 13, del D.Lgs. 18/12/1997, n. 472*»

Agevolazioni per la riqualificazione delle strutture ricettive

Il *bonus hotel* e il *super* ammortamento sono cumulabili

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 118 E del 15 settembre 2017: *«AGEVOLAZIONI FISCALI – IMPOSTE SUI REDDITI – Cumulabilità del credito di imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive cd. "Bonus alberghi" con il super ammortamento – Possibilità – Ragioni – Art. 1, commi da 91 a 94 e 97, della L. 28/12/2015, n. 208 – Artt. 54, 102, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Art. 10 del D.L. 31/05/2014, n. 83, conv., con mod., dalla L. 29/07/2014, n. 106 – Art. 3, comma 3, del D.M. MIBACT del 07/05/2015»*

Trasmissione telematica dei dati delle fatture emesse e ricevute e delle relative variazioni

Comunicazione dei dati delle fatture: l'Agenzia eviterà duplicazioni in caso di errato invio di dati di fatture che sono oggetto di trasmissione al sistema Sts. Per Curatori e commissari obbligo di invio solo per documenti di loro "competenza"

Avviso dell'Agenzia delle Entrate del 12 settembre 2017

Legislazione

Dichiarazioni 770, "Redditi" e IRAP Proroga dei termini per la trasmissione

Il D.C.P.M. che proroga al 31 ottobre 2017 i termini per 770/2017, "Redditi 2017" e dichiarazioni IRAP. Al 29 gennaio 2018 la nuova scadenza per le dichiarazioni tardive

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 luglio 2017: «*Differimento dei termini per l'assolvimento di alcuni adempimenti correlati alla presentazione, trasmissione, comunicazione di dichiarazioni fiscali*»

Adozione di nuovi principi di revisione internazionali ISA Italia

Adozione di nuovi principi di revisione in materia di revisione (ISA Italia). La Determina della RGS

Determina del Ministero dell'Economia e delle Finanze* – *Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale di Finanza – prot. n. 157387 del 31 luglio 2017

Determinazione della base imponibile IRES e IRAP

Soggetti OIC *adopter*: le disposizioni "*fiscali*" di coordinamento con i nuovi principi in materia di bilancio

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 3 agosto 2017: «*Disposizioni di coordinamento per la determinazione della base imponibile dell'IRES e dell'IRAP dei* ***soggetti ITA GAAP e dei soggetti IAS adopter****, ai sensi dell'art. 13-bis del decreto-legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2017,*

n. 19»

La relazione illustrativa con la *ratio* del provvedimento

Modifiche alla disciplina dell'Aiuto alla crescita economica (ACE)

Incentivo ACE "*Aiuto alla crescita economica*": le "nuove" disposizioni di attuazione

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 3 agosto 2017: «*Revisione delle disposizioni attuative in materia di aiuto alla crescita economica (ACE)*»

La relazione illustrativa con la *ratio* del provvedimento

Avvertenze – Le informazioni e i materiali pubblicati sul sito sono curati al meglio al fine di renderli il più possibile esenti da errori. Tuttavia errori, inesattezze ed omissioni sono sempre possibili. Si declina, pertanto, qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.

SOMMARIO – Finanza & Fisco n. 15 del 2017

ATTENZIONE:

gli articoli di questo numero della rivista sono consultabili

solo dagli abbonati registrati

Clicca qui per estendere il tuo abbonamento *"Anteprima on line"*

È gratis per gli abbonati a "Finanza & Fisco".

REGISTRATI SUBITO!

Commenti

Esecuzione delle sentenze di condanna in favore del contribuente: approvati i modelli per prestare la garanzia per importi superiori a 10.000 euro

di Enrico Molteni

Gli Elenchi riepilogativi delle operazioni intracomunitarie, tra abrogazione e reintroduzione

di Maria Fiaschi

Prassi

Operazioni societarie
Fusione cd. inversa (*reverse merger*)

Il TUIR non discrimina tra l'ipotesi di fusione diretta e l'ipotesi di fusione inversa

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 62 E del 24 maggio 2017: «*IMPOSTE DIRETTE – Operazioni societarie – Fusione cd. inversa (reverse merger) – Disciplina ed effetti fiscali della fusione inversa – Stratificazione fiscale del patrimonio netto della società risultante dall'operazione – Utilizzo della riserva in sospensione di imposta per rivalutazione dei beni*

di impresa – Art. 172, commi 5 e 6, del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Artt. 2501 e ss. c.c. – Art. 13, della L. 21/11/2000, n. 342»

Stretta sulle compensazioni

Soggetti titolari di partita IVA: individuati i codici tributo il cui utilizzo in compensazione necessita dell'utilizzo dei servizi telematici dell'Agenzia delle entrate

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 68 E del 9 giugno 2017: *«RISCOSSIONE – COMPENSAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA – Deleghe di pagamento modello F24 – Estensione dell'obbligo di utilizzo esclusivo dei servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate per l'effettuazione delle compensazioni – Invio tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate e relativi codici tributo – Individuazione dei codici tributo – Art. 3, del D.L. 24/04/2017, n. 50, conv., con mod., dalla L. 21/06/2017, n. 96 – Art. 37, comma 49-bis, del D.L. 04/07/2006, n. 223, conv., con mod., dalla L. 04/08/2006, n. 248»*

Trasmissione telematica dei dati delle fatture emesse e ricevute
e delle relative variazioni

Comunicazione analitica dei dati delle fatture emesse e ricevute. Le risposte ai quesiti dell'Agenzia delle entrate

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 87 E del 5 luglio 2017: *«IVA (Imposta sul valore aggiunto) – Comunicazioni telematiche alla Agenzia delle Entrate – Comunicazione analitica dei dati delle fatture emesse e ricevute – Definizione delle informazioni da trasmettere – Riposte ai quesiti – Art. 21, del D.L. 31/05/2010, n. 78, conv., con*

mod., dalla L. 30/07/2010, n. 122 – Art. 4, del D.L. 22/10/2016, n. 193, conv., con mod., dalla L. 01/12/2016, n. 225 – Provvedimento del 27 marzo 2017, prot. n. 58793/2017»

Risanamento di immobili "vincolati"
Agevolazione fiscale per le erogazioni liberali

Restauro della chiesa e di sue pertinenze: le parrocchie possono essere destinatarie delle erogazioni liberali fiscalmente agevolate

Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 89 E dell'11 luglio 2017: «*IMPOSTE SUI REDDITI – Spese, rispettivamente detraibili (art. 15 TUIR) e deducibili (art. 100 TUIR) – Erogazioni liberali – Spese detraibili o deducibili lavori di restauro e risanamento conservativo di chiesa e di sue pertinenze (campanile e aule parrocchiali soprastanti la chiesa) – Iter procedimentale per l'applicazione degli sconti fiscali – Artt. 15, comma 1, lett. h), 147 e 100, comma 2, lett. f), del D.P.R. 22/12/1986, n. 917 – Art. 40, comma 9, del D.L. 06/12/2011, n. 201, conv., con mod., dalla L. 22/12/2011, n. 214 -Art. 21, del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42*»

Registro dei revisori
Obbligo formativo

Revisori legali iscritti nel registro: le istruzioni in materia di *formazione continua*

Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – n. 26 del 6 luglio 2017: «*REGISTRO DEI REVISORI – Istruzioni in materia di formazione continua dei revisori legali iscritti nel registro – Attuazione dell'obbligo formativo ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 27/01/2010, n. 39, come modificato dal*

D.Lgs. 17/07/2016, n. 135 – Formazione offerta dal Ministero dell'Economia e delle Finanze – Modalità di accreditamento degli enti pubblici e privati di cui all'articolo 5 del D.Lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010 – Riconoscimento della formazione degli ordini professionali e delle società iscritte al registro – Relativi criteri e modalità di applicazione»

Contributi Inps – Gestioni speciali artigiani e commercianti e Gestione separata autonomi di cui all'art. 2, comma 26, legge 335/95

Contributi di commercianti, artigiani e lavoratori autonomi: la guida Inps 2017 alla compilazione del quadro "RR" del modello Redditi Pf

Circolare INPS – Direzione Centrale Entrate – n. 104 del 23 giugno 2017: «*INPS – CONTRIBUTI PREVIDENZIALI – Contributi I.V.S. – Contributi alla gestione separata lavoratori autonomi – Contributi dovuti dagli iscritti alle gestioni speciali degli artigiani e commercianti sulla quota di reddito eccedente il minimale e dai liberi professionisti iscritti alla gestione separata di cui all'art. 2, comma 26, L. 08/08/1995, n. 335 – Determinazione dei contributi dovuti agli enti previdenziali – Compilazione del quadro "RR" del Redditi 2017 Pf e riscossione dei contributi dovuti a saldo 2016 e in acconto 2017 – Termini e modalità di versamento – Rateizzazione – Compensazioni e istanza di autoconguaglio – Rimborsi – Art. 10, del D.Lgs. 09/07/1997, n. 241*»

Prestazioni di lavoro occasionale
Nuova disciplina

Libretto famiglia e Contratto di prestazione occasionale: prime istruzioni operative per lavoratori e datori di lavoro

Circolare INPS – Direzioni Centrali Entrate e Recupero Crediti, Ammortizzatori Sociali, Amministrazione Finanziaria e Servizi Fiscali, Organizzazione e Sistemi Informativi – n. 107 del 5 luglio 2017: «*LAVORO – Lavoro occasionale – Libretto Famiglia e Contratto di Prestazione Occasionale – Art. 54-bis, del D.L. 24/04/2017, n. 50, conv., con mod., dalla L. 21/06/2017, n. 96 – Prime istruzioni applicative*»

Legislazione

Esecuzione provvisoria delle sentenze delle Commissioni tributarie a favore del contribuente

Esecutività delle sentenze *pro*-contribuente: i modelli da utilizzare per prestare le garanzie

Decreto del Direttore Generale delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 18 maggio 2017: «*Modelli da utilizzare per prestare la garanzia per l'esecuzione delle sentenze di condanna a favore del contribuente*»

Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni

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*»

Nuovo modello di cartella di pagamento

Ruoli consegnati dal 1° luglio 2017: approvato il nuovo modello di cartella di pagamento

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 14 luglio 2017, prot. n. 134363/2017: «*Approvazione del nuovo modello di cartella di pagamento ai sensi dell'art. 25 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602*»

Avvertenze – Le informazioni e i materiali pubblicati sul sito sono curati al meglio al fine di renderli il più possibile esenti da errori. **Tuttavia errori, inesattezze ed omissioni sono sempre possibili**. Si declina, pertanto, qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.

SOMMARIO – Finanza & Fisco n. 13/14 del 2017

ATTENZIONE:

gli articoli di questo numero della rivista sono consultabili solo dagli abbonati registrati

Clicca qui per estendere il tuo abbonamento *"Anteprima on line"*

È gratis per gli abbonati a "Finanza & Fisco".

REGISTRATI SUBITO!

SPECIALE MANOVRA CORRETTIVA 2017

LE DISPOSIZIONI DI INTERESSE PER PROFESSIONISTI ED IMPRESE CONTENUTE NEL D.L. 24/04/2017, N. 50, CONV., CON MOD., DALLA L. 21 GIUGNO 2017, N. 96

Il decreto-legge "*Omnibus*" correttivo dei conti convertito in legge

Analisi normativa, articolo per articolo, delle disposizioni fiscali

Il testo del decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, conv., con mod., 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*»

Testo coordinato con le norme richiamate o modificate

Scissione dei pagamenti ai fini dell'IVA

Estensione dell'ambito di applicazione del meccanismo della scissione dei pagamenti (*splitpayment*). Le modifiche al decreto attuativo

Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 27 giugno 2017: «*Modalità di attuazione dei commi 1 e 2 dell'articolo 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, in materia di scissione dei pagamenti ai fini dell'IVA*»

Contratti di locazione breve

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*»

Avvertenze – Le informazioni e i materiali pubblicati sul sito sono curati al meglio al fine di renderli il più possibile esenti da errori. **Tuttavia errori, inesattezze ed omissioni sono sempre possibili. Si declina, pertanto, qualsiasi responsabilità per errori ed omissioni eventualmente presenti nel sito.**