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.

Le regole per gli intermediari

La guida illustra le novità per chi esercita attività di intermediazione immobiliare sia tramite i canali tradizionali sia attraverso la gestione di portali telematici. Gli intermediari che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati della locazione stipulata per il loro tramite. Inoltre, se intervengono anche nel pagamento o se incassano i corrispettivi sono tenuti ad applicare una ritenuta, pari al 21% del canone, da versare all'erario entro il mese successivo. La ritenuta va operata sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve che il conduttore è tenuto a versare al locatore.

***Ok* alla cedolare secca per i locatori**

Il decreto legge n. 50/2017 (in *"Finanza & Fisco" n. 13-14/2017, pag. 1031*) ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi, ossia per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati, dal 1° giugno 2017, tra persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa. La guida spiega che per questi contratti, comprese le *sub*locazioni, il locatore può optare per il regime della cedolare secca assoggettando il reddito derivante dalla locazione all'imposta sostitutiva del 21% invece della tassazione ordinaria. I contratti possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o mediante piattaforme *online*.

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

Per saperne di più:

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*»