

LOCAZIONI BREVI: la disciplina fiscale e le nuove regole per gli intermediari

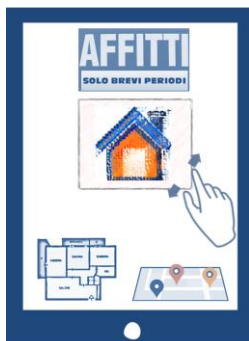


OTTOBRE 2017

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUZIONE..... | 2 |
| 2. LE LOCAZIONI BREVI E LA CEDOLARE SECCA..... | 3 |
| I contratti interessati dalle novità | 3 |
| L'imposta dovuta quando si sceglie la cedolare | 5 |
| La base imponibile | 5 |
| Le altre regole..... | 6 |
| 3. LE NOVITÀ PER GLI INTERMEDIARI..... | 8 |
| I soggetti coinvolti | 9 |
| La trasmissione dei dati..... | 10 |
| La ritenuta sulla somma incassata | 11 |
| La conservazione dei dati..... | 14 |
| La decorrenza degli adempimenti | 14 |
| 4. PER SAPERNE DI PIÙ | 16 |

ottobre 2017

1. INTRODUZIONE



Il decreto legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una durata non superiore a 30 giorni: le cosiddette "locazioni brevi".

Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica.

In particolare, è ora possibile applicare le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti", già utilizzabili per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario, di locazione che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria).

In mancanza di una norma specifica, infatti, per questi redditi non sarebbe stato possibile scegliere il regime della cedolare, in quanto riconducibili a redditi per i quali non era previsto l'esercizio dell'opzione.

Pertanto, il locatore che sceglie il regime della cedolare potrà assoggettare il reddito che ricava dalla locazione all'imposta sostitutiva del 21%, invece della tassazione ordinaria che prevede il pagamento dell'Irpef e delle relative addizionali regionale e comunale.

Le novità si applicano sia quando i contratti sono conclusi direttamente tra il proprietario (o il sublocatore o il comodatario) e i locatari sia quando per la loro stipula o per il pagamento dei canoni o dei corrispettivi intervengono soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare. In tali situazioni, la legge ha individuato precisi adempimenti nei confronti degli intermediari.

Nella guida saranno illustrate le regole sulla tassazione dei contratti di locazione breve e le modalità operative che gli intermediari immobiliari devono osservare per adempiere ai nuovi obblighi posti a loro carico.

2. LE LOCAZIONI BREVI E LA CEDOLARE SECCA

I contratti interessati dalle novità



La nuova disciplina fiscale per le "locazioni brevi" si applica ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti. Sono quindi esclusi dalla nuova disciplina i contratti di locazione breve che il conduttore stipula nell'esercizio di tale attività (per esempio, quelli a uso foresteria per i suoi dipendenti), anche quando non viene esercitata in maniera abituale.

Sono interessati alle nuove regole anche i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori, quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.

Non vi rientrano, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti; in questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale).

Il regime delle locazioni brevi si applica anche:

- alle sublocazioni
- ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi
- ai contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione.

ATTENZIONE

In caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto.

La locazione deve in ogni caso riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera).

Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.

Infine, per l'applicazione delle nuove norme è irrilevante il fatto che il contratto sia concluso direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite un soggetto che esercita attività di intermediazione immobiliare, o che gestisce un portale telematico, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Quando nella stipula del contratto di locazione interviene un intermediario immobiliare, il decreto n. 50/2017 ha dettato nei suoi confronti precisi adempimenti (vedi capitolo 3).

PER QUALI CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE" SI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

- ✓ la durata non deve superare i **30 giorni**
- ✓ la data di stipula non è anteriore al **1° giugno 2017**
- ✓ non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
- ✓ devono riguardare solo le unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a **uso abitativo** (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate **in Italia**, e loro pertinenze
- ✓ possono prevedere anche **servizi accessori** alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)
- ✓ le parti (locatore e conduttore) possono essere solo **persone fisiche** che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
- ✓ può trattarsi anche di **sublocazione, comodato** a titolo oneroso, locazioni di **single stanze** di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- ✓ possono essere conclusi **direttamente** dalle parti o **tramite soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici

L'imposta dovuta quando si sceglie la cedolare

21%

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 si applicano, su scelta del locatore, le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti", cioè il regime di tassazione previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011.

In sostanza, il proprietario dell'immobile (o sublocatore o comodatario) può scegliere di assoggettare il reddito che ricava dall'affitto a un'imposta che sostituisce l'Irpef, le relative addizionali e, se il contratto viene registrato, le imposte di registro e di bollo.

L'imposta sostitutiva si applica nella misura del **21%**.

Si ricorda che per i contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni non vi è l'obbligo di registrazione.

La vera novità introdotta dal decreto n. 50/2017 sta, principalmente, nella possibilità di poter esercitare l'opzione per la cedolare secca, il cui regime di tassazione era già previsto per i redditi fondiari di locazione (anche di breve durata), per i redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di comodato e delle locazioni comprensive di servizi accessori, se di durata non superiore a 30 giorni.

Per questi redditi, infatti, non si sarebbe potuto usufruire, senza una specifica disposizione, del regime della cedolare, in quanto non riconducibili alla categoria dei "redditi fondiari".

La base imponibile

L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) va applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti.

In pratica, se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario.

Le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo quando:

- sono sostenute direttamente dal conduttore
- sono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

Le altre regole

Per quanto riguarda la disciplina relativa a dichiarazione, liquidazione, accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi e contenzioso, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, stipulati direttamente tra locatore (proprietario, sublocatore, comodatario) e locatari, si applicano le stesse norme previste in materia di cedolare secca sugli affitti.

Come e quando si sceglie il regime della cedolare

Il locatore esercita l'opzione per il regime agevolato con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi. L'opzione può essere effettuata per ciascuno dei contratti stipulati. Tuttavia, quando si affittano singole porzioni della stessa unità abitativa, per periodi in tutto o in parte coincidenti, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Nel caso in cui il contratto venga volontariamente registrato, la scelta viene fatta in sede di registrazione.

ATTENZIONE

Per le locazioni brevi concluse tramite intermediari, per le quali è previsto l'obbligo di effettuare una ritenuta (capitolo 3), se il contratto è stipulato da uno solo dei proprietari dell'immobile e, conseguentemente, la ritenuta è stata operata e certificata unicamente nei suoi confronti, solo egli potrà scomputare dal suo reddito la ritenuta subita (o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta). Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito a loro imputabile pro-quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Gli effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel quantificare quello in base al quale:

- è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni

- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione
- è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

In ogni caso, i dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto vanno riportati in dichiarazione (quadro B del modello 730, quadro RB del modello Redditi Pf).

Gli obblighi dichiarativi per le sublocazioni e i comodati

Il contratto di sublocazione o di comodato non trasferisce al sublocatore o al comodatario la titolarità del reddito fondiario che resta in capo al titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale).

Pertanto, riguardo agli obblighi dichiarativi che hanno le parti:

- il titolare del diritto reale sul bene rimane obbligato a dichiarare il reddito fondiario (rendita catastale) derivante dall'immobile oggetto del contratto
- il sublocatore o il comodatario è tenuto a dichiarare tra i redditi diversi i ricavi derivanti dal contratto di locazione applicando, in caso di opzione, il regime della cedolare secca.

IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE"

**IMPOSTA
DOVUTA**



imposta sostitutiva del **21%**
dell'intero importo indicato nel contratto

**IMPOSTE
NON DOVUTE**



Irpef, addizionali regionale e comunale
(sui contratti eventualmente registrati
non si pagano le imposte di registro e di bollo)

**SCELTA
DEL REGIME**



- nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui maturano i canoni di locazione o nel quale si riscuotono i corrispettivi
- con l'eventuale e volontaria registrazione del contratto

3. LE NOVITÀ PER GLI INTERMEDIARI

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare hanno obblighi di natura informativa tutte le volte che intervengono nella stipula di un contratto di locazione breve, come definito nel precedente capitolo.

Inoltre, se incassano o intercedono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta quando versano al locatore la somma incassata.

In sintesi, gli intermediari devono:

- comunicare all'Agazia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati a partire **dal 1° giugno 2017** per il loro tramite
- trattenere una somma, pari al **21%** del canone, se intervengono anche nel pagamento o incassano i corrispettivi.



La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta sono a carico dell'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche quando lo stesso intermediario si avvale, a sua volta, di altri intermediari.

Per esempio, l'agente immobiliare che ha ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo è tenuto a comunicare i dati del contratto ed effettuare la ritenuta, anche se inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma on line.

Infatti, in questa situazione, la piattaforma rende la prestazione di mediazione all'agente e non al proprietario dell'immobile. Il ricorso alla piattaforma on line è, in pratica, un modo di esercitare l'attività di intermediazione nei confronti del locatore.

Sarà cura dell'agente, in questo caso, informare il gestore della piattaforma della veste in cui opera, in modo da non fargli operare la ritenuta sul canone e comunicare i dati del contratto concluso.

Le modalità con le quali questi soggetti devono assolvere gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento, certificazione e dichiarazione delle ritenute operate sono state individuate dal provvedimento dell'Agazia delle Entrate del 12 luglio 2017.

Il provvedimento prevede, inoltre, che questi adempimenti siano effettuati in base alle informazioni e ai dati forniti dai locatori o beneficiari del pagamento, cioè dalle persone che mettono a disposizione l'immobile. Su di loro ricadono le responsabilità nel caso abbiano fornito indicazioni non veritiere.

Gli intermediari possono, tuttavia, tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali.

Per esempio, possono non effettuare gli adempimenti, ritenendo che la locazione sia riconducibile all'esercizio di una attività d'impresa, quando il locatore ha comunicato loro il numero di partita Iva per la compilazione della fattura relativa alla prestazione di intermediazione.

Vediamo, nei paragrafi successivi, tutti gli adempimenti che il decreto n. 50/2017 ha previsto per gli intermediari.

I soggetti coinvolti

Le novità riguardano coloro i quali esercitano in forma professionale, anche se non esclusiva, attività di intermediazione immobiliare e che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve, sia tramite i canali tradizionali che attraverso la gestione di portali on line.

Si tratta, in pratica, degli operatori che mettono in contatto persone in cerca di un alloggio con chi dispone di un immobile da affittare per periodi brevi.

È irrilevante la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione. Questa, infatti, può essere esercitata sia in forma individuale che in forma associata.

Le stesse regole valgono anche per i soggetti **non residenti**:

- coloro che hanno una stabile organizzazione in Italia devono adempiere agli stessi obblighi di quelli residenti, attraverso tale organizzazione
- quelli riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, per farlo, saranno tenuti a nominare un rappresentante fiscale in Italia (individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del Dpr 600/1973). Il rappresentante, in qualità di "responsabile d'imposta", richiederà l'attribuzione del codice fiscale del soggetto rappresentato, se non è in possesso.

La trasmissione dei dati

I soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate:

- nome, cognome e codice fiscale del locatore
- durata del contratto
- indirizzo dell'immobile
- importo del corrispettivo lordo.

Non tutti gli intermediari che agevolano l'incontro tra domanda e offerta di abitazione sono tenuti alla trasmissione dei dati, ma solo quelli che, oltre a tale attività, danno un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

Per esempio, l'intermediario deve comunicare i dati del contratto se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo all'offerta di locazione tramite una piattaforma on line. Al contrario, se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto. In questa situazione, infatti, ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

Come

I dati sono predisposti e trasmessi attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, secondo le specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia.

Per i contratti relativi allo stesso immobile e stipulati dallo stesso locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

Quando

La comunicazione dei dati va effettuata entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto. Per il 2017 deve riguardare solo i contratti conclusi a partire dal 1° giugno di tale anno.

In caso di recesso, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso è avvenuto successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE

Per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è prevista la sanzione indicata nell'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo n. 471/1997: da **250** a **2.000** euro.

Tale sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione avviene entro i 15 giorni successivi alla scadenza, o quando, nello stesso termine, si effettua la trasmissione corretta dei dati.

Non è sanzionabile, invece, l'errata o incompleta comunicazione dei dati se causata dal comportamento del locatore.

La certificazione ai locatori

Gli intermediari devono inoltre certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate (articolo 4 del Dpr 322/1998). Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.

La ritenuta sulla somma incassata

Come già detto, tutti gli intermediari, residenti o non in Italia, quando intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi, hanno l'obbligo di operare e versare una ritenuta del **21%** sull'ammontare dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti per la locazione e indicati nel contratto.

Se il pagamento avviene con assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche quando l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

L'aliquota del 21% va applicata sull'intero importo che il conduttore è tenuto a versare al locatore, inclusa, se prevista, la provvigione dovuta dallo stesso locatore all'intermediario e senza l'abbattimento forfettario del 5% che si applica nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

Se la provvigione non è compresa nel corrispettivo della locazione, ma viene addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore o al locatore (e quest'ultimo non la riaddebita al conduttore), non viene assoggettata a ritenuta.

Non rientrano nel corrispettivo lordo del contratto, sul quale si applica la ritenuta, eventuali somme richieste dal locatore a titolo di deposito cauzionale o penale.

Quando il pagamento avviene con carte di credito, di debito o prepagate, le banche, gli istituti di pagamento, gli istituti di moneta elettronica, Poste Spa e le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro via internet non devono effettuare la ritenuta. Essi, infatti, intervengono in qualità di prestatori di servizi di pagamento e non di intermediari nella stipula dei contratti.

Nel caso in cui l'immobile appartiene a più proprietari ma solo uno di loro ha stipulato il contratto di locazione, la ritenuta va operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo.

Conseguentemente, visto che il reddito derivante dai contratti di locazione è imputato pro-quota a ciascun proprietario, sarà il soggetto intestatario del contratto a indicare la ritenuta subita nella sua dichiarazione dei redditi.

In caso di recesso dal contratto, se la ritenuta è già stata operata, versata e certificata dall'intermediario, è recuperata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi o chiesta a rimborso. Se la disdetta del contratto è antecedente alla certificazione della ritenuta, invece, potrà essere restituita al locatore e recuperata dall'intermediario in compensazione.

ATTENZIONE

Per la mancata applicazione della ritenuta da parte dell'intermediario è prevista la sanzione amministrativa indicata nell'art. 14 del decreto legislativo n. 471/97, fermo restando il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso.

Ritenuta d'acconto o d'imposta

La ritenuta viene effettuata al momento del pagamento al beneficiario della somma richiesta per l'affitto e si considera operata:

- a titolo di imposta, se il locatore sceglie come regime di tassazione quello della cedolare secca; in questo caso la ritenuta sostituisce, per il locatore, l'Irpef e le addizionali sui redditi derivanti dalla locazione
- a titolo di acconto, se il beneficiario non esercita, in sede di dichiarazione dei redditi, l'opzione per questa modalità di tassazione.

Quando e come si versa la ritenuta

La ritenuta deve essere versata con il modello F24 entro il giorno **16 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata.

L'intermediario può effettuare un unico versamento cumulativo relativo all'importo delle ritenute operate in ciascun mese.

Con la risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017, l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "**1919**" da utilizzare per il versamento.

Il codice va riportato nella sezione "Erario" del modello F24, in corrispondenza della colonna "importi a debito versati" con l'indicazione nei campi "Rateazione/regione/prov./mese rif." e "Anno di riferimento" del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati "00MM" e "AAAA".

Esempio di compilazione del modello F24:

importo da versare: **300 euro**

anno cui si riferisce la ritenuta: **2017**

mese di riferimento: **ottobre**

| SEZIONE ERARIO | | codice tributo | rateazione/regione/ prov./mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | importi a credito compensati | |
|-----------------------------------|-------------|----------------|--|------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|
| | | 1919 | 10 | 2017 | 300,00 | | |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA | | | | | | | |
| RITENUTE ALLA FONTE | | | | | | | |
| ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | | | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | | | +/- |
| | | | | | | | SALDO (A-B) |
| | | | | TOTALE A | 300,00 | B | + 300,00 |

Se la ritenuta è versata dal rappresentante fiscale, occorre osservare le seguenti indicazioni:

- nella sezione "Contribuente" del modello F24, nel campo "codice fiscale", va indicato quello del soggetto rappresentato, intestatario della delega
- il campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" è valorizzato con il codice fiscale del rappresentante, intestatario del conto di addebito, unitamente all'indicazione nel campo "codice identificativo" del codice "72".

Inoltre, con la stessa risoluzione sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento. In particolare, deve essere utilizzato:

- il codice tributo "1628" - per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del medesimo anno
- il codice tributo "6782" - per recuperare in compensazione eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell'anno successivo.

La conservazione dei dati

Gli intermediari che sono intervenuti nella stipula del contratto e/o nell'incasso dei canoni o dei corrispettivi sono tenuti a conservare gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento (art. 43 del Dpr 600/1973).

In pratica, i dati vanno conservati fino al:

- 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione
- 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata, nei casi di omessa presentazione o di presentazione di dichiarazione nulla.

La decorrenza degli adempimenti

Le nuove disposizioni sulle locazioni brevi si applicano ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017. Da questa data decorrono, quindi, gli obblighi a carico degli intermediari che intervengono nella stipula dei contratti o nel pagamento dei canoni o dei corrispettivi.

Il contratto di locazione si considera concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte: non rileva, quindi, ai fini dell'applicazione delle nuove norme, la data di pagamento o quella di utilizzo dell'immobile. Se la conclusione delle trattative è avvenuta prima del 1° giugno 2017, gli intermediari non sono tenuti a comunicare i dati del contratto o a operare la ritenuta. Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione.

Pertanto, a partire dal 1° giugno 2017 gli intermediari erano tenuti ad effettuare la ritenuta del 21% sulle somme corrisposte ai beneficiari e a versare entro il 16 luglio 2017 le ritenute trattenute entro il mese di giugno.

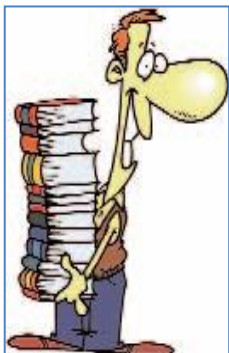
Tuttavia, poiché le modalità con le quali gli intermediari trasmettono i dati sui contratti di locazione breve sono state rese note con un provvedimento del 12 luglio 2017, l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24 del 12 ottobre 2017 ha chiarito che non saranno irrogate sanzioni nei confronti degli intermediari che alla data dell'**11 settembre 2017** non hanno effettuato le ritenute. Essi sono però obbligati a eseguire il versamento delle ritenute operate entro il successivo **16 ottobre**.

Questa decisione è stata presa in virtù di quanto precisato dall'art. 3, comma 2, della legge n. 212 del 2000 (Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente), secondo cui *"le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti"*.

Rimane l'obbligo per gli intermediari che hanno applicato la ritenuta, anche in assenza del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, di effettuare il versamento entro il 16 del mese successivo.

Così come rimane l'obbligo di comunicare i dati dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017 in quanto l'adempimento deve essere posto in essere nel 2018.

4. PER SAPERNE DI PIÙ



[Dpr 600/1973](#) (disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi)

[Dpr 917/1986](#) (Testo Unico delle Imposte sui Redditi)

[DLgs 241/1997](#) (in particolare, articolo 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione)

[DLgs 471/1997](#) (in particolare, [articolo 11, comma 1](#) e [articolo 14](#), che individuano le sanzioni per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti e per la mancata applicazione della ritenuta)

[Dpr 322/1998](#) (modalità di presentazione delle dichiarazioni sulle imposte sui redditi, imposta regionale sulle attività produttive e imposta sul valore aggiunto)

[DLgs 23/2011- articolo 3](#) (cedolare secca sugli affitti)

DI 50/2017 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96) - [articolo 4](#) (regime fiscale delle locazioni brevi)

[Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2017](#) (adempimenti da effettuare da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e di quelli che gestiscono portali telematici)

[Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88/E del 5 luglio 2017](#) (istituzione del codice tributo per il versamento delle ritenute sui contratti di locazione breve)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017](#) (chiarimenti sul regime fiscale delle locazioni brevi)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze



Pubblicazione a cura dell'Agenzia delle Entrate

Sezione Pubblicazioni on line dell'Ufficio Comunicazione

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**

Capo Sezione: **Claudio Borgnino**

Progetto grafico e testi: **Paolo Calderone**

Si ringrazia la Direzione centrale Normativa