



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF131  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione  
www.redazionefiscale.it  
Pag. 1 / 4

<b>OGGETTO</b>	<b>LOCAZIONI BREVI – NORME ATTUATIVE PER GLI INTERMEDIARI</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	<a href="#">PROVV. 12/07/2017</a> ; D.L. 50/2017; RM 88/2017 – RF115/2017
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>14/07/2017</b>

*Sintesi: l'Agenzia delle entrate emana le disposizioni attuative concernenti le modalità di assolvimento degli adempimenti connessi alla comunicazione e conservazione dei dati da parte dei soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti.*

#### CONDIZIONI E DESTINATARI

L'art. 4 del D.L. 50/2017 ha modificato regime delle locazioni brevi (durata non superiore a 30 giorni nell'arco di un anno solare):

- ➔ estendendo l'ambito di applicativo della **cedolare secca** ai casi
  - di **sublocazione** dell'unità abitative
  - ai contratti che prevedono servizi accessori di fornitura di biancheria e pulizia locali
- ➔ prevedendo degli **adempimenti** nel caso in cui i contratti siano stipulati con **l'intervento di intermediari**

Il recente Provv. 12/07/2017 ha dettato le disposizioni attuative circa gli obblighi di questi ultimi.



**N.B.:** tale tipologia di locazione:

- è estranea alla disciplina della L. 431/1998 che regola locazioni di immobili ad uso abitativo
- non richiede alcun adempimento riguardante la registrazione

Le fattispecie considerate dal DL 50/2017 riguardano i seguenti casi:

<b>TIPOLOGIA</b>	Contratti di locazione di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni
<b>INCLUSIONE</b>	Possono (facoltà) prevedere servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali con funzione marginale rispetto alla locazione in quanto, diversamente, il contratto verrebbe ad assumere caratteristiche diverse da quelle richieste dalla norma
<b>DESTINATARI</b>	Persone fisiche non esercenti attività d'impresa

#### COMUNICAZIONE DEGLI INTERMEDIARI

Il soggetto, residente in Italia o meno, che interviene nella conclusione del contratto è tenuto:

- ➔ a **comunicare telematicamente** all'Agenzia delle entrate **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto**
- ➔ i seguenti dati:

<b>DATI DA COMUNICARE</b>
Dati anagrafici e codice fiscale del locatore
Durata del contratto
Importo del corrispettivo lordo
Indirizzo dell'immobile



**Comunicazione aggregata:** è ammessa una comunicazione in forma aggregata se i dati riguardano il medesimo immobile ed il medesimo locatore.

I servizi telematici dovranno essere implementati dall'Agenzia delle Entrate, dalla quale si attendono le specifiche tecniche.

SOGGETTO NON RESIDENTE	TRASMISSIONE TRAMITE
<b>CON</b> STABILE ORGANIZZAZIONE IN ITALIA	La stabile organizzazione
<b>SENZA</b> STABILE ORGANIZZAZIONE IN ITALIA	Il rappresentante fiscale ai fini IIDD

#### EFFETTUAZIONE DELLA RITENUTA

Laddove l'intermediario dovesse **intervenire nell'incasso dei corrispettivi** della locazione breve:

- ➔ **diviene obbligato ad applicare una ritenuta alla fonte** del 21%
- ➔ **all'atto del pagamento al beneficiario.**

Si ricorda che la ritenuta viene applicata:

- a titolo d'imposta: se il locatore ha optato per la cedolare secca (il reddito non viene più indicato in dichiarazione)
- a titolo d'acconto: in caso di ordinaria applicazione dell'Irpef.

**Nota:** il testo originario del co. 5 dell'art. 4 del D.L. 50/2017 stabiliva che la ritenuta andasse operata "**all'atto dell'accredito**" del canone all'esercente attività di intermediazione immobiliare o al gestore del portale online. Poiché, in sede di conversione in legge del decreto, è stato modificato il dettato normativo predisponendo che la ritenuta deve essere operata "**all'atto del pagamento al beneficiario**", si presume con effetto retroattivo.

**Sublocazione:** il momento di applicazione della ritenuta dovrebbe riferirsi all'atto del pagamento dall'intermediario al sud locatore.

RITENUTA DEL 21% SUL CORRISPETTIVO LORDO (1)	CONDIZIONI
<b>A TITOLO D'IMPOSTA</b>	<b>OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA</b>
<b>A TITOLO D'ACCONTO</b>	<b>APPLICAZIONE DEL REGIME ORDINARIO (2)</b>
(1) La ritenuta viene <b>operata al momento del pagamento al beneficiario</b> qualora il soggetto residente e non intervenga nel pagamento/incasso dei corrispettivi.	
(2) La non applicazione in dichiarazione dei redditi dell'opzione per la cedolare secca qualifica la ritenuta operata come un <b>acconto sulle imposte</b> .	

**ATTENZIONE:** la ritenuta va operata solo per i contratti stipulati a decorrere dal 1/06/2017. Nel caso di stipulazione in data precedente, la ritenuta non deve essere operata anche se il pagamento del corrispettivo al beneficiario si verifica in data successiva a quella anzidetta

Per quanto attiene un approfondimento circa la decorrenza dei vari obblighi, si rinvia all'approfondimento contenuto nella Circolare quotidiana odierna.

#### ADEMPIMENTI DEGLI INTERMEDIARI CHE INTERVIENE NELL'INCASSO

Comunicazione dei dati del contratto all'Agenzia delle Entrate
Applicazione di una ritenuta del 21% al momento del pagamento al beneficiario
Versamento della ritenuta con le modalità previste dall'art. 17 del D.Lgs. 241/1997
Rilascio da parte dell'intermediario della Certificazione Unica

Secondo il Provvedimento, gli intermediari "*assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati (...) mediante la certificazione [ndr: il mod. CU] di cui al periodo precedente*".

Dunque pare di comprendere che l'invio del mod. CU ordinario (ordinariamente previsto entro il 7 marzo dell'anno successivo) sostituisca la comunicazione dei dati contrattuali (prevista per il 30 giugno dell'anno successivo).

È possibile che il mod. CU 2018 sarà predisposto per contenere tali dati non fiscali; dovrebbe comunque essere possibile inviare ordinariamente la CU entro il 7 marzo senza considerare gli ulteriori dati del contratto, che saranno inviati successivamente entro il 30 giugno.

CERTIFICAZIONE UNICA	
ADEMPIMENTI	TERMINE
CONSEGNA AL SOSTITUITO	Entro il 31 marzo dell'anno successivo a quello di corresponsione
TRASMISSIONE TELEMATICA	Entro il 7 marzo dell'anno successivo a quello di corresponsione

CODICE TRIBUTO (R.M. 88/2017)	DESCRIZIONE
1919	Ritenuta operata all'atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve - articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50
1628	Eccedenza di versamenti di ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi - art. 15, c. 1, lett. b) D.Lgs. n. 175/2014
6782	Eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi scaturente dalla dichiarazione del sostituto d'imposta - Mod. 770 semplificato

**Esempio:** il sig. Rossi loca un appartamento al mare, incaricando l'agenzia immobiliare Alfa Srl all'incasso dei canoni. Nel mese di settembre 2017 l'agenzia incassa un corrispettivo di € 500 che gira subito al locatore; essa dovrà:

- versare la ritenuta di €. 105,00 (21% x 500) entro il 16/10/2017
- provvedere all'invio telematico della CU entro il 7 marzo 2018
- provvedere all'invio telematico dei dati contrattuali entro il 30/06/2018..

CONTRIBUENTE					
CODICE FISCALE	0 1 5 7 2 3 1 8 2 2 3				barra in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare
DATI ANAGRAFICI					
ALFA SRL					
data di nascita: giorno mese anno sesso (M o F) comune (o Stato estero) di nascita prov.					
DOMICILIO FISCALE					
JESOLO V E Via Mazzini 5					
CODICE FISCALE del co-obbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare					
SEZIONE ERARIO					
codice tributo	rateazione/regione/prov./mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
1919	9	2017	10500		
IMPOSTE DIRETTE - IVA					
Mese di versamento dei canoni al locatore					

Mod. CU

DATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE	
TIPOLOGIA REDDITUALE	Causale 1
Denominazione (possibile): Redditi derivanti da contratti di locazione breve di cui all'art. 4 del D.L. 50/2017	
DATI FISCALI	
Anno 2	Anticipazione 3
Codice 6	Altre somme non soggette a ritenuta 7
Ammontare lordo corrisposto 4	Somme non soggette a ritenuta per regime convenzionale 5
500	
Imponibile 8	Ritenute a titolo d'acconto 9
500	105

### VERSAMENTO DA PARTE DEL RAPPRESENTANTE FISCALE

Se l'intermediario non è residente in Italia ed è privo di stabile organizzazione in Italia, il versamento va effettuato tramite rappresentante fiscale, il quale deve indicare:

- quale intestatario della delega l'impresa estera (nel campo "Codice fiscale" della sezione "Contribuente" indica il codice fiscale dell'impresa estera)
- ponendosi come coobbligato (nel campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore curatore fallimentare" indica il proprio codice fiscale, compilando il campo "Codice identificativo" con il codice 72

Esempio: nell'esempio precedente si ponga ora che la Alfa Srl abbia accettato il mandato per fare da rappresentante fiscale ha un portale on-line di mediazione immobiliare:

**CONTRIBUENTE**

**CODICE FISCALE** 0 0 9 9 3 1 3 5 3 Codice fiscale dell'impresa estera

**DATI ANAGRAFICI**

**DOMICILIO FISCALE** ...

**CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare** 0 1 5 7 2 3 1 8 2 2 3 codice identificativo 7 2

**SEZIONE ERARIO**

**IMPOSTE DIRETTE - IVA**

Nota: il Provvedimento in commento prevede che 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 si considera operata a titolo di acconto. Pertanto, stante il dettato letterale, la ritenuta operata si presume a titolo d'imposta. Infatti, è in sede di dichiarazione che la stessa ritenuta può assumere la caratteristica dell'acconto in quanto si adotta il regime ordinario.

CASI	QUADRO RB REDDITI 2018	RITENUTA	Mod. REDDITI 2018
OPZIONE CEDOLARE SECCA	NO	A titolo d'imposta	NO
REGIME ORDINARIO	SI	A titolo di acconto	SI

**QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI**

RB1

Rendita catastale non rivalutata 1 Utilizzo 2 Possesso percentuale 3 Codice canone 4 Canone di locazione 5 Casi particolari 6 Continuazione (\*) 7 Codice Comune 8 Cedolare secca 9

REDDITI IMPONIBILI 13 Tassazione ordinaria 14 Cedolare secca 21% 15 Cedolare secca 10% 16 REDDITI NON IMPONIBILI 17 Abitazione principale soggetta a IMU 18 Immobili non locati 19 Abitazione principale non soggetta a IMU 20

Una di queste caselle del Quadro RB dovrebbe riportare il caso relativo all'applicazione del regime ordinario di tassazione.

**Sezione II**

**Dati relativi ai contratti di locazione**

RB21

RB22

Estremi di registrazione del contratto

Codice identificativo contratto

L'applicazione del regime ordinario non dovrebbe comportare la compilazione dei "Dati relativi al contratto di locazione" essendo gli stessi già comunicati all'Agenzia dal soggetto che è intervenuto nella conclusione del contratto.

**Conservazione:** i dati relativi ai contratti e ai pagamenti vanno conservati per il periodo di accertamento di cui all'art. 43 del DPR 600/1973.