



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2017  
N.RF087  
**INFO FLASH**  
La Nuova Redazione Fiscale

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

<b>OGGETTO</b>	<b>LOCAZIONI BREVI - IMPOSTA SOSTITUTIVA DA GIUGNO</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	<a href="#">Art. 4 DL n. 50/2017</a> ; ART. 3 D.LGS. 23/2011
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>12/05/2017</b>

### IMPOSTA SOSTITUTIVA SULLE LOCAZIONI BREVI

L'art. 4 del D.L. 50/2017 prevede che

- a decorrere **dal 1/06/2017**
- i redditi derivanti dai **contratti di locazione breve** stipulati
- siano assoggettati a **cedolare secca con l'aliquota del 21%** in caso di opzione.

Gli **intermediari** che sono intervenuti per il perfezionamento del contratto (anche tramite l'ausilio di portali on line) sono tenuti a:

- comunicare i dati all'Agenzia delle Entrate pena l'irrogazione di una sanzione da € 250 a € 2.000 (ridotta al 50% se vengono trasmessi/corretti entro 15 gg);
- operare una ritenuta alla fonte del 21% qualora **incassino i relativi canoni/corrispettivi**

La ritenuta operata a titolo definitivo nel caso in cui il locatore abbia esercitato l'opzione per la cedolare secca, ed è a titolo di acconto in caso contrario.

#### **PREMESSA**

L'articolo 4 del D.L. 50/2017 introduce, dal 1/06/2017 **un'imposta sostitutiva del 21%** sulle **locazioni brevi**.

#### **LOCAZIONI BREVI - DEFINIZIONE**

- contratti di **locazione ad uso abitativo non superiore a 30 giorni**
- stipulati da persone fisiche **al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa**:
  - sia direttamente
  - che tramite soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso portali on line
- possono (non obbligatorio) prevedere, oltre alla locazione, la **prestazione dei servizi di biancheria e pulizia locali** (cd. "servizi accessori")

La disposizione si applica anche ai corrispettivi derivanti da **contratti di sublocazione**, nonché ai contratti stipulati dal **comodatario** aventi ad oggetto la concessione in godimento dell'immobile a terzi.

**Nota:** tale tipologia di locazione:

- è estranea alla L. 431/1998 che disciplina le locazioni di immobili ad uso abitativo
- non è soggetta a registrazione se di durata non superiore a 30 giorni

Il riferimento è, evidentemente, ai contratti di natura turistica; in caso classico riguarda le locazioni di appartamenti nei mesi estivi (con o senza i servizi accessori) e le prestazioni dei B&B (non imprenditoriali), che in genere prevedono i servizi accessori

**Pulizia dei locali:** è da intendersi non quale servizio "giornaliero" (in caso contrario si sconfina nell'ambito di un'attività d'impresa di natura alberghiera - Cass. n. 10158/1994 e n. 707/2002), ma periodico o di fine locazione.

#### **CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI**

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: [info@redazionefiscale.it](mailto:info@redazionefiscale.it)

### IMPOSTA SOSTITUTIVA

Per i redditi rivenienti dai contratti di “locazione breve” di cui al citato art. 4, stipulati dal 1/06/2017:

- è previsto l’assoggettamento alle disposizioni relative alla **cedolare secca** (art. 3 D.lgs. 23/2011), **con l’aliquota del 21%**
- previo esercizio di apposita opzione.

**NEW**

**NOVITA’**: la norma:

- ➔ che non introduce alcuna novità per quanto riguarda le ordinarie locazioni (redditi fondiari)
- ➔ è **innovativa** per quanto riguarda l’**estensione della cedolare secca ai “redditi diversi”** ritratti:
  - dall’**attività cd. di Bed and breakfast** (cioè con servizi accessori - v. RF 208/2016)
  - dall’**attività di sublocazione**.



**Comodato**: il concetto trova applicazione anche nel caso di comodato immobiliare. A tal fine andrà chiarito se il reddito diverso andrà dichiarato dal comodante (v. RM 394/2008) o dal comodatario.

In sostanza non è chiaro se si tratti di un superamento dal punto di vista normativo dell’orientamento dell’Agenzia (quantomeno nel caso di un comodato non fittizio)

Si noti che in precedenza l’Agenzia (CM 26/2011 e CM 47/2012) aveva sostenuto che il sublocatore ed il comodatario, non essendo titolari di un “diritto reale” sul bene, erano estranei al regime di cedolare secca.

### CEDOLARE SECCA – REGOLE GENERALI

- La cedolare secca rappresenta, per le persone fisiche, una tassazione alternativa a quella ordinaria consistente, in particolare, nell’applicazione di un’imposta sostitutiva dell’irpef e relative addizionali e delle imposte indirette cui sono soggetti i contratti di locazione (imposta di registro e di bollo).
- Il reddito assoggettato a cedolare secca è escluso dal reddito complessivo e pertanto non rileva ai fini della progressività delle aliquote irpef
- l’imposta sostitutiva va applicata sull’intero canone di locazione se questo è superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%: in caso contrario il reddito imponibile è determinato dalla rendita catastale così rivalutata.

### OBBLIGHI IN CAPO AGLI INTERMEDIARI

Un ulteriore novità significativa è dato dalla previsione di **obblighi posti a carico degli intermediari**, con finalità di controllo e contrasto all’evasione fiscale.

In particolare è previsto:

- ➔ che i **soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare**
- ➔ anche attraverso la **gestione di portali on-line** (es: Booking; AirBnB; ecc.)

debbano:

- **sempre: trasmettere telematicamente** i dati relativi ai contratti stipulati per il loro tramite
- **nel caso incassino i corrispettivi**: applicare (in qualità di **sostituti d’imposta**) una **ritenuta del 21%** all’atto dell’accredito, provvedendo a tutti i relativi adempimenti (versamento della ritenuta; certificazione col mod. CU; ecc.)

**Ritenuta subita**: nel caso in cui il locatore:

- ➔ **abbia esercitato l’opzione per la cedolare secca**: si tratta di un prelievo definitivo (il reddito non andrà indicato in dichiarazione dei redditi)
- ➔ **in caso contrario**: la ritenuta si considera operata a titolo di acconto (andrà scomputata nella dichiarazione dei redditi)



**Nota:** gli adempimenti devono essere posti in essere non solo dagli agenti immobiliari ma da tutti coloro che, in senso lato, effettuano intermediazione mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

E prevista la stipula da parte dell'Agenzia delle Entrate, senza oneri a carico della stessa né del bilancio dello Stato, di **convenzioni** con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione on-line al fine di definire le modalità di collaborazione, in modo che sia assicurato il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione degli stessi portali.

#### Esempio1

Il sig. Rossi possiede una casa al mare che concede locazione per brevi periodi. Affida la gestione della locazione (procacciamento dei clienti e incasso del corrispettivo) all'Agenzia immobiliare Alfa Srl. A Luglio 2017 l'agenzia comunica di aver concesso in locazione l'unità ad una famiglia, incassando il corrispettivo di 2.000 €; la Srl procederà:

- a trattenere la ritenuta di € 420 (il 21%), che verserà il mese successivo
- a consegnare il mod. CU entro il 31/03/2018 al sig. Rossi
- a trasmettere telematicamente i dati del contratto all'Agenzia delle Entrate.

Il sig. Rossi:

- laddove abbiano optato per la cedolare secca: non indicherà il reddito nel mod. Redditi 2018
- in caso contrario: indicherà il reddito nel mod. Redditi 2018 (quadro RB), scomputando la ritenuta di 420 €.

#### Esempio2

Si ponga ora che il sig. Rossi gestisca un'attività di Bed and breakfast, in quanto concede le stanze ai turisti, offrendo servizio di prima colazione e di pulizia della camera. Si avvale di un noto portale on-line per il procacciamento dei propri clienti. In tal caso nulla cambia:

- sia per quanto riguarda gli adempimenti del gestore del portale (che dovrà dotarsi di un rappresentante in Italia laddove ne sia sprovvisto)
- sia per gli adempimenti del sig. Rossi (se non per il fatto che il reddito andrà dichiarato a quadro RL, quale attività commerciale svolta in via non abituale)

### SANZIONI

Il mancato adempimento di tali obblighi da parte degli intermediari comporta l'applicazione di sanzioni. In particolare, il comma 4 prevede espressamente che:

- la **omessa, incompleta o infedele trasmissione dei dati** richiesti
- è punita con la **sanzione da € 250 ad € 2.000** (cioè l'ordinaria sanzione previste per le omissioni di ogni comunicazione prescritta da leggi tributarie, ex art. 11 Dlgs 471/97)
- **ridotta al 50%** se l'adempimento viene effettuato **entro i 15 giorni successivi alla scadenza**.



**Nota:** per la mancata/irregolare effettuazione della ritenuta alla fonte, la norma non indica specifiche sanzioni, in quanto si applicano le ordinarie disposizioni: **sanzione del 20% dell'ammontare non trattenuto**, (art. 14 Dlgs 471/97).

### NOVITA' PER GLI INTERMEDIARI IMMOBILIARI

Chi esercita l'attività di intermediario immobiliare (anche tramite la gestione di portali online):

- trasmette all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti "locazioni brevi" conclusi per il loro tramite. In caso di omessa/incompleta/infedele comunicazione si applica la sanzione da € 250 a € 2.000 (ridotta da € 125 a € 1.000 se la trasmissione è effettuata entro 15 giorni)

#### CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: [info@redazionefiscale.it](mailto:info@redazionefiscale.it)

dalla scadenza ovvero se, nel medesimo termine, la comunicazione è corretta);

- opera una ritenuta alla fonte del 21% qualora incassino i canoni/corrispettivi relativi ai suddetti contratti.

### DECORRENZA

L'attuazione delle disposizioni contenute nella norma, comprese quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario, è demandata ad un Provvedimento dell'Agenzia, da emanare entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto-legge.



**DUBBIO:** si pone la questione se l'applicazione della norma sia subordinata alla emanazione di tale provvedimento. In proposito si evidenzia che la individuazione del termine di novanta giorni per la relativa emanazione sembra stabilito al fine di tener conto dei tempi di conversione del decreto legge.

Resta fermo che, salvo modifiche in sede di conversione:

- il regime previsto si applica ai **redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a decorrere dal 1 giugno 2017**
- tale termine, correlato alla previsione di gettito, dovrebbe comunque escludere un ulteriore rinvio degli adempimenti, oltre la data di emanazione del Provvedimento.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO	ADEMPIMENTI DEGLI INTERMEDIARI *	ULTERIORI ADEMPIMENTI
SENZA INCASSO DI CANONI O CORRISPETTIVI	Comunicazione dei dati del contratto all'Agenzia Entrate	NESSUNO
CON INCASSO DI CANONI O CORRISPETTIVI	Comunicazione dei dati del contratto all'Agenzia Entrate	SI
	Applicazione, in qualità di sostituto d'imposta, di una ritenuta del 21% al momento dell'accredito	
	Versamento della ritenuta con le modalità previste dall'art. 17 del D.Lgs. 241/1997	
	Rilascio da parte dell'intermediario del mod. CU	

\* Gli intermediari comprendono gli esercenti attività di intermediazione immobiliare anche attraverso portali on-line. La motivazione di tale estensione risponde all'esigenza di evitare il ricorso alle piattaforme esonerate dalla comunicazione dei dati dei contratti e dell'eventuale applicazione della ritenuta.

RITENUTA	CONDIZIONI	SANZIONI *	NORMATIVA
A TITOLO D'IMPOSTA	OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA	20% dell'importo non trattenuto	D.Lgs. 471/1997, art. 14
A TITOLO D'ACCONTO	APPLICAZIONE DEL REGIME ORDINARIO		

VIOLAZIONE	SANZIONE	NORMATIVA
Omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati dei contratti	da € 250 a € 2.000 *	D.Lgs. 471/1997, art. 11, co. 1
* La sanzione è ridotta alla metà se si provvede alla trasmissione o alla correzione dei dati entro i 15 giorni successivi alla scadenza.		