



DELLE ROSE ASSOCIATI

Guido Pedrini
Elisabetta Cavazza
Andrea Canossi
Enrico Bigi
Mariaelena Fontanesi
Ludovica Drei Donà

Franco Stupazzini
Fabio Stupazzini
Donatella Vitanza

STUDIO FRASNEDI

Enrico Frasnedi
Flavia Frasnedi
Violetta Frasnedi
Claudia Bernardi
Elisa Pugliese

Bologna, 7 luglio 2017

Spettabili Signori Clienti
Loro indirizzi

CIRCOLARE N. 11/2017

Oggetto: Novità in materia di locazioni brevi

L'art. 4 del DL 50/2017 prevede una specifica disciplina fiscale per le "locazioni brevi".

Ambito oggettivo

Deve trattarsi di contratti di locazione (sublocazione o locazione del comodatario) aventi a oggetto immobili a uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni (per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione).

Nel campo di applicazione della norma rientrano anche le locazioni che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

Ambito soggettivo

La norma richiede che si tratti di contratti di locazione (sublocazione o locazione del comodatario) stipulati da persone fisiche, al di fuori del regime di impresa.

Rientrano nell'ambito di applicazione della nuova disciplina anche i contratti di locazione stipulati tramite soggetti che:

- esercitano attività di intermediazione immobiliare;
- gestiscono portali telematici (ad esempio la nota piattaforma Airbnb), mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Cedolare secca

Ai contratti di locazione breve stipulati a decorrere dall'1.6.2017, possono applicarsi le norme sulla cedolare secca, di cui all'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23.

Obblighi di comunicazione a carico dell'intermediario

Gli intermediari devono trasmettere, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono, i dati relativi ai:

- contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite;
- contratti di sublocazione breve conclusi per il loro tramite;
- contratti onerosi conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi ed aventi le caratteristiche delle locazioni brevi, stipulati per il loro tramite.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati è punita con la sanzione:

- da 250,00 a 2.000,00 euro (art. 11 co. 1 del DLgs. 18.12.97 n. 471);
- oppure da 125,00 a 1.000,00 euro, se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nello stesso termine, viene effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Obbligo di ritenuta a carico dell'intermediario

Gli intermediari residenti nel territorio dello Stato qualora incassino i canoni relativi ai contratti di locazione breve operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi, all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento e alla relativa certificazione.

Ove il conduttore paghi direttamente al locatore, non si configura quindi l'obbligo di ritenuta.

Nel caso in cui:

- sia stata espressa l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si intende operata a titolo di imposta sostitutiva;
- non sia stata espressa l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta si intende operata a titolo di acconto delle imposte sui redditi dovute.

Soggetti non residenti

Gli intermediari non residenti nel territorio dello Stato se sono:

- in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono ai suddetti obblighi tramite la stabile organizzazione;
- riconosciuti privi di una stabile organizzazione in Italia, adempiono agli obblighi in esame nominando un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23 del DPR 600/73.

Imposta di soggiorno

I soggetti che incassano i canoni relativi ai contratti di locazione breve, sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 del DLgs. 23/2011 e del contributo di soggiorno di cui all'art. 14 co. 16 lett. e) del DL 78/2010 e di ogni ulteriore adempimento previsto dalla legge e dal regolamento comunale.

Provvedimento attuativo

Con successivo provvedimento dell'Agenzia delle Entrate dovranno essere stabilite le disposizioni attuative dei nuovi obblighi di comunicazione e di ritenuta.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare porgiamo cordiali saluti.

STUDIO DR 48