

**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