

Ai gentili clienti
Loro sedi

Le novità introdotte alla disciplina delle locazioni brevi

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che l'art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50 **introduce una disposizione relativa alle "locazioni brevi"**. Secondo la definizione fornita dalla norma, si tratta dei **contratti di locazione**: i) di **immobili ad uso abitativo**; ii) di **durata non superiore a 30 giorni**; iii) **inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di biancheria e di pulizia dei locali**; iv) stipulati **da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività di impresa**, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. Tra il resto, **la nuova norma dispone che**, in relazione ai **contratti** aventi le caratteristiche sopra elencate, **stipulati dall'1.6.2017**: i) **si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca**, che trova applicazione con l'aliquota del 21% in caso di opzione per l'imposta sostitutiva; ii) i **soggetti che esercitano attività di gestione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali online, qualora incassino i canoni, **operano**, in qualità di sostituti di imposta, **una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi**, da imputarsi a cedolare secca in caso di opzione per il regime sostitutivo e di acconto in assenza di opzione. Per i contratti stipulati a partire dall'1.6.2017, **tali intermediari dovranno**: i) **agire in qualità di sostituti d'imposta**, operando una ritenuta alla fonte del 21% sui proventi derivanti da locazioni brevi; ii) **trasmettere all'Amministrazione finanziaria i dati dei contratti in argomento**; iii) inviare ai **proprietari degli immobili la Certificazione Unica annuale**.

Novità in materia di locazioni brevi

L'art. 4 della L. 24.4.2017 n. 50 detta una **specifica disciplina fiscale per le "locazioni brevi"**. In particolare, **la nuova norma definisce "locazioni brevi" i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei **servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori del regime di impresa, direttamente o tramite soggetti** che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali on line.

Ambito oggettivo

Perché la nuova norma possa trovare applicazione, è necessario che si tratti di **contratti di locazione:**

- aventi ad **oggetto immobili ad uso abitativo;**
- di durata **non superiore a 30 giorni.**

OSSERVA

Si ricorda che tali contratti **non sono soggetti ad obbligo di registrazione in termine fisso**, a norma del combinato disposto degli artt. 5 della Tariffa, parte I e 2-bis della Tariffa, parte II, allegate al DPR 131/86. In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 16.1.98 n. 12, per verificare la sussistenza dell'obbligo di registrazione, bisogna computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore ed il medesimo locatore aventi ad oggetto un determinato immobile: se la **durata complessiva non supera i 30 giorni, non sussiste l'obbligo di registrazione.**

Viene precisato che 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, inoltre, richiede che **si tratti di contratti di locazione:**

- stipulati da **persone fisiche;**
- stipulati **al di fuori dal regime di impresa.**

OSSERVA

Viene precisato che rientrano nell'ambito di applicazione della nuova disciplina **non solo i contratti di locazione stipulati "direttamente" da tali soggetti, bensì anche i contratti di locazione stipulati "tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online".**

Servizi accessori

A ben vedere, la precisazione relativa alle locazioni che prevedono **la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali è destinata** ad incidere sull'ambito soggettivo della disposizione più che sull'ambito oggettivo. Infatti, la presenza di servizi accessori alla locazione, in linea di principio, è un elemento che va considerato al fine di includere la locazione nell'ambito del reddito di impresa. Invece, la norma intende precisare proprio che **la mera presenza di servizi accessori di fornitura di biancheria o di pulizia dei locali non è**, di per sé, sufficiente **ad attrarre la locazione nell'ambito del reddito di impresa**.

OSSERVA

Resta detto, tuttavia, che, ove il **locatore agisca in modo professionale**, per il numero delle locazioni poste in essere o per le modalità con cui esse vengono fornite ⁽¹⁾, si rientra nel reddito di impresa e non può trovare applicazione, quindi, la nuova disciplina.

Intermediazione immobiliare tramite portali online

Ancora, per quanto concerne l'ambito soggettivo, è importante rilevare come la nuova disciplina coinvolga:

- ➔ non **solo le locazioni poste in essere direttamente tra locatore e conduttore**;
- ➔ ma anche i **contratti nella cui stipula interviene un intermediario immobiliare**, anche ove esso operi "attraverso la gestione di portali online".

OSSERVA

Non può sottacersi, tuttavia, come il riferimento formale a "*soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare*", possa comportare qualche criticità nei limiti in cui taluni dei portali che prestano servizi di questo tipo si qualificano come meri fornitori di servizi web e non come "intermediari immobiliari".

Cedolare secca

¹ Come rilevato nel Dossier sul DL 50/2017 predisposto dal Servizio studi di Camera e Senato, ove le prestazioni aggiuntive fossero preponderanti rispetto alla locazione, si dovrebbe escludere di ricadere nella tipologia definita dall'art. 4 del DL 50/2017 e si rientrerebbe, invece, nella casistica dei contratti stipulati nell'esercizio dell'impresa.

L'art. 4 co. 2 e 3 del DL 50/2017 dispone che **possano applicarsi le norme sulla cedolare secca**, di cui all'art. 3 del DLgs. 14.3.2011 n. 23, ai:

- **redditi derivanti da contratti di locazione breve** (come sopra definiti) stipulati a partire dall'1.6.2017;
- **corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione** stipulati alle condizioni in presenza delle quali si configura una "locazione breve";
- **corrispettivi lordi derivanti dai contratti conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, stipulati alle condizioni in presenza delle quali si configura una "locazione breve".

OSSERVA

La prima parte della norma, a ben vedere, non ha carattere innovativo, infatti, come espressamente sancito dall'art. 2 co. 2 del DLgs. 23/2011, la "*cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione*", e quindi, per i contratti aventi durata inferiore a 30 giorni nell'anno.

Invece, **configura una novità l'applicabilità della cedolare secca ai redditi derivanti dal contratto di sublocazione**. Tali contratti, infatti, generano redditi diversi, esclusi, quindi, dalla cedolare secca (atteso che essa trova applicazione solo ai redditi fondiari). **Con l'intervento del DL 50/2017, ora, anche tali contratti ed i redditi da essi derivanti possono accedere all'imposizione sostitutiva.**

OBBLIGHI DI COMUNICAZIONE A CARICO DELL'INTERMEDIARIO

La nuova norma dispone **due specifici obblighi in capo ai "soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line"**:

- un obbligo di **comunicazione specificamente sanzionato** (art. 4 co. 4);
- un obbligo di **ritenuta sui canoni o corrispettivi incassati** (art. 4 co. 5).

In primo luogo, l'art. 4 co. 4 del DL 50/2017 dispone che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, "*mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*" (²), **devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione, di sublocazione e di comodato di cui ai commi da 1 a 3 conclusi per il loro tramite.**

² Tale specifica indicazione è presente solo con riferimento all'obbligo di comunicazione. Essa potrebbe configurare, tuttavia, una importante indicazione per l'individuazione dei soggetti che effettivamente svolgono attività di intermediazione immobiliare e rientrano, quindi, nel campo di applicazione della nuova disciplina

OSSERVA

Gli "intermediari" che mettono in contatto conduttore e locatore, anche mediante la gestione di portali on line dovranno, ertanto, comunicare i dati relativi ai contratti di locazione breve stipulati grazie al loro intervento.

Per i contratti stipulati a partire dall'1.6.2017, tali intermediari dovranno, infine, inviare ai proprietari degli immobili la Certificazione Unica annuale.

Regime sanzionatorio

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione di dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione:

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

Obbligo di ritenuta

Al fine di "assicurare il contrasto all'evasione fiscale", inoltre, l'art. 4 co. 5 del DL 50/2017 dispone che **i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali on line, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione**, comodato e sublocazione di cui sopra, **operano**, in qualità di sostituti di imposta, **una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi**, all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento e alla relativa certificazione.

OSSERVA

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 sulle imposte sui redditi dovute.**

Provvedimento attuativo

Entro novanta giorni dall'entrata in vigore del DL 50/2017 (24.7.2017), con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, dovranno essere **stabilite le disposizioni di attuazione della nuova norma**, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario.

OSSERVA

L'ultimo comma dell'art. 4 dispone, infine che l'Agenzia delle Entrate stipuli convenzioni con i soggetti che utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione online al fine di definire le modalità di collaborazione per il monitoraggio delle locazioni concluse attraverso l'intermediazione dei medesimi portale.

Decorrenza

Viene individuata una specifica decorrenza solo per il comma 2 dell'art. 4, ovvero **la sola parte della norma che non configura** – a rigore – una novità, atteso **che riguarda l'applicazione della cedolare secca ai contratti di locazione di immobili abitativi di durata inferiore a 30 giorni**. Come anticipato, infatti, la cedolare secca era già applicabile a tali contratti, purché stipulati al di fuori dell'attività di impresa. Invece, per gli altri commi della norma **non è specificata una decorrenza**.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO