

Le locazioni brevi: LE NOVITA'

L'[articolo 4 del D.L. 50/2017](#) ha introdotto importanti novità sulla tassazione delle **locazioni brevi di immobili ad uso abitativo**, con l'obiettivo di far emergere redditi fino ad oggi non dichiarati derivanti dalla concessione in uso di immobili per un periodo limitato di tempo, inferiore a 30 giorni, non essendo obbligatoria la registrazione dei relativi contratti.

Da un punto di vista **soggettivo** va evidenziato che la norma può essere applicata **solo a soggetti privati, ovvero persone fisiche che non esercitano attività d'impresa**, mentre da un punto di vista oggettivo il comma 1 dell'articolo 4 definisce le "locazioni brevi" come i **contratti di locazione di immobili ad uso abitativo**:

- di durata **non superiore a 30 giorni**;
- inclusi quelli che prevedono la **prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**;
- **stipulati direttamente** o tramite soggetti che esercitano attività di **intermediazione immobiliare**, anche attraverso la **gestione di portali online**.

Il nuovo regime è applicabile anche ai **corrispettivi lordi** percepiti derivanti:

- dai **contratti di sublocazione**, ad oggi disciplinati tra i redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, lett. h), del Tuir;
- dai **contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, stipulati alle condizioni previste.

Il successivo comma 2 disciplina invece la **decorrenza** delle nuove disposizioni ed il **regime fiscale** derivante dai redditi percepiti disponendo che *"a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del D.Lgs. 23/2011, con l'aliquota del 21% in caso di opzione"*.

La nuova norma trova quindi applicazione ai contratti di locazione breve stipulati a decorrere dal **1° giugno 2017** e prevede che il contribuente abbia la possibilità di:

- **assoggettare ad Irpef ordinaria** i redditi in esame;
- **optare per l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21%.**

Sicuramente molto innovative sono poi le previsioni contenute nei successivi commi 4 e 5 dell'articolo 4 del D.L. 50/2017 che introducono nuovi adempimenti a carico dei soggetti che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve.

In particolare si prevede 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, devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate i **dati** relativi ai contratti conclusi per il loro tramite a decorrere dal 1° giugno 2017; in caso di **omessa, incompleta o infedele** comunicazione dei dati viene prevista l'irrogazione della sanzione di cui all'articolo 11 del D.Lgs. 471/1997 (da euro 250 ad euro 2.000), ridotta alla metà se la trasmissione viene effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, viene effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Oltre all'obbligo di comunicazione dei dati relativi ai contratti stipulati viene poi introdotto un ulteriore adempimento in capo a tali soggetti intermediari i quali, qualora **incassino i canoni o i corrispettivi** sulle locazioni a breve per conto dei proprietari, dovranno assumere anche il **ruolo di sostituti d'imposta**, per assicurare un effettivo contrasto all'evasione fiscale. In particolare dovranno:

- **operare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito;**
- **provvedere al relativo versamento** con le modalità di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 241/1997, ovvero tramite modello F24;
- rilasciare **la certificazione** ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 322/1998.

La ritenuta operata:

- nel caso di opzione per il regime della cedolare secca sarà una **ritenuta a titolo d'imposta**;
- nel caso in cui non sia stata esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cedolare secca, e quindi opera il regime di tassazione ordinaria dei proventi percepiti, **la ritenuta si considera operata a titolo di acconto**.

Per l'applicazione delle nuove regole si **attende** l'apposito **provvedimento** dell'Agenzia delle Entrate contenente le **disposizioni attuative**, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario, che deve essere emanato entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.L. 50/2017.

San Giuliano Terme 6 luglio 2017

