

COMUNICATO STAMPA

Nuove regole per le locazioni brevi I chiarimenti dell’Agenzia per intermediari e portali online

A quali contratti si applica la nuova disciplina sulle locazioni brevi, chi sono gli attori coinvolti, cosa devono fare intermediari e locatori, chi opera le ritenute ed effettua le comunicazioni dei dati relativi ai contratti. Sono questi i punti centrali della circolare n. 24/E, con cui l’Agenzia delle Entrate chiarisce il perimetro degli adempimenti, anche alla luce delle questioni emerse nel corso del tavolo di confronto con le associazioni di categoria e i principali operatori interessati.

Focus sulle caratteristiche dei contratti - Secondo quanto previsto dal Dl 50/2017 (manovra correttiva 2017), ai redditi che derivano dai contratti di locazione breve, stipulati dal 1° giugno 2017, può applicarsi, su opzione del locatore, il regime della cedolare secca con l’aliquota del 21%. Sono considerate locazioni brevi quelle di durata inferiore a 30 giorni, anche per finalità turistiche. Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singolo contratto, anche nel caso di più contratti stipulati nell’anno dalle stesse parti. Le nuove norme si applicano esclusivamente ai contratti stipulati tra persone fisiche che agiscono al di fuori dell’attività di impresa.

Tipologia di immobili e servizi - Quanto agli immobili, restano fuori dalle nuove regole quelli situati all’estero e quelli che non hanno finalità abitative: la locazione deve quindi riguardare unità immobiliari situate in Italia e appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa la A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc), oppure singole stanze dell’abitazione. Il contratto può avere ad oggetto, oltre alla messa a disposizione dell’alloggio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, e tutti quei servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, come, ad esempio, la fornitura di collegamento wi-fi e di aria condizionata. Restano invece fuori i contratti che includono servizi non necessariamente correlati con la finalità residenziale dell’immobile, come per esempio la colazione, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche. La circolare chiarisce inoltre che non è richiesta l’adozione di un particolare schema contrattuale.

I chiarimenti sulle sanzioni - Le ritenute si applicano ai canoni e ai corrispettivi derivanti da contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017: gli intermediari erano quindi tenuti a versarle entro il 16 luglio 2017. Tuttavia, nel rispetto dello Statuto dei diritti del contribuente e tenendo conto delle iniziali difficoltà incontrate dagli operatori, gli uffici dell’Agenzia potranno escludere le sanzioni per l’omessa effettuazione delle ritenute fino all’11 settembre 2017. Gli intermediari saranno comunque sanzionabili per le omesse o incomplete ritenute da effettuare a partire dal 12 settembre e da versare entro il 16 ottobre 2017. Resta in ogni caso fermo l’obbligo di comunicazione dei dati dei contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017 poiché l’adempimento deve essere effettuato nel 2018. Sull’argomento, la circolare chiarisce che l’incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto non è sanzionabile se causata dal comportamento del locatore.

Gli intermediari coinvolti e l'applicazione della ritenuta - Le nuove regole riguardano tutti i soggetti attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve, a prescindere dal fatto che siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia. Non rilevano né la forma giuridica del soggetto che intermedia (forma individuale o associata) né la modalità con cui l'attività è svolta (che può riferirsi ai contratti di locazione stipulati on line e off line). La ritenuta va operata sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve che il conduttore è tenuto a versare al locatore. In ogni caso la materiale disponibilità delle somme impone all'intermediario di effettuare il prelievo del 21% a titolo di ritenuta da versare all'erario. In caso di pagamento tramite assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie, non è quindi tenuto a trattenere la ritenuta, anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

Roma, 12 ottobre 2017