



Locazioni brevi

D.L.50/2017

Regole chiare e 21% per tutti per le locazioni di breve durata, riguardanti in particolar modo il settore turistico.

Studio Polli

Tel. 3339031308
Fax 057252324

Via Giuseppe Verdi 246 d
51015 Monsummano Terme -Pistoia

www.cedolaresecca.net
[Info\(at\)studiopolli.it](mailto:Info(at)studiopolli.it)

Sommario

In sintesi	1
Definizione di locazione breve	2
Regime fiscale	3
Nuovi adempimenti per gli intermediari	4
Decorrenza delle disposizioni	5
Informazioni di contatto	6
Lo studio	7

Con l'articolo 4 D.L. 50/2017 il legislatore ha apportato alcune modifiche in relazione ai contratti di locazione di breve durata, che sono, nella maggior parte dei casi, utilizzati nel settore turistico.

In sintesi

Nell'ambito della c.d. "Manovra correttiva" prevista dal D.L. n. 50 del 2017, il Governo ha introdotto uno specifico regime fiscale da applicarsi ai redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili abitativi da parte di persone fisiche che agiscono in qualità di "privati".

In particolare lo stesso Decreto legge all'articolo 4 dispone che tra le locazioni produttive di reddito fondiario debbano essere comprese anche quelle che includono, oltre all'affitto dell'immobile, la pulizia dello stesso e la fornitura della biancheria.

Contestualmente, sono previsti nuovi adempimenti a carico degli intermediari che intervengono nella gestione o nella stipula di tali contratti di locazione.

In particolare:

- gli intermediari che mettono in contatto *host* e *guest* (locatore e locatario), anche tramite l'utilizzo di portali online, hanno l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite;
- gli intermediari che incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione in esame hanno l'obbligo di operare una ritenuta del 21%.

Definizione di locazione breve

L'art. 4 del Decreto Legge n. 50/2017 precisa – per la prima volta - la definizione di “locazione breve” dalla quale, da un punto di vista fiscale, scaturisce un reddito fondiario assoggettabile a tassazione ordinaria IRPEF ovvero, al ricorrere dei requisiti normativamente richiesti, all'imposta sostitutiva denominata **cedolare secca**.

Il comma 1 del citato art. 4 dispone infatti che:

“si intendono per 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 dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online”.

Rispetto a quanto era prima previsto, quindi:

- **è confermato** che ci troviamo di fronte a una “locazione breve” qualora la durata dell'affitto di affitto **non supera i 30 giorni**.

Per questa tipologia di locazione si ricorda che:

- ✓ non sussiste l'obbligo di registrazione del contratto;
- ✓ nell'ipotesi in cui, nel corso dello stesso anno, siano stipulati **più contratti con lo stesso guest**, il limite di **30 giorni** va controllato con riferimento alla **durata complessiva** delle locazioni intervenute **nell'anno**;

- **è ampliato** il concetto di locazione breve in quanto le disposizioni normative **consentono** che nel contratto, l'*host* (locatore), oltre a mettere a disposizione l'immobile, può fornire **anche la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali**.

Questa ampliata definizione di locazione breve risulta particolarmente significativa in quanto, in primo luogo, va a colmare un vuoto legislativo e in secondo luogo essa specifica che anche in presenza dei suddetti servizi accessori il reddito conseguito dal locatore deve essere considerato come “reddito fondiario” senza determinare, in capo al locatore stesso, il conseguimento di un reddito d'impresa.

Tuttavia giova qui ricordare che la disponibilità e l'utilizzo di più unità immobiliari può configurare l'esercizio abituale di un'attività professionale rilevante ai fini IVA con conseguente obbligo, per il locatore, a richiedere la partita IVA.

In merito a questo aspetto, il Dossier sul DL n. 50/2017 predisposto dal Servizio studi di Camera e Senato evidenzia

“se le prestazioni aggiuntive sono preponderanti rispetto alla locazione, si esclude tale tipologia contrattuale [locazione breve] e si rientra nella casistica dei contratti stipulati nell'esercizio d'impresa”.

Il D.L. 50/2017 riguarda **esclusivamente** i contratti **stipulati da persone fisiche che agiscono in qualità di "privati"**, sia direttamente che tramite un intermediario (agenzie immobiliari ovvero portali online come, ad esempio, Airbnb, Booking, Homeaway ecc.).



Regime fiscale

Il comma 2 dell'art. 4 del D.L. 50/2017 dispone 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'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione”.

In base a quanto sopra disposto, il locatore ha la possibilità di:

- assoggettare alla tassazione ordinaria **IRPEF** i redditi in esame;
- esercitare l'opzione per la **cedolare secca**, nella misura del **21%**.

Inoltre il comma 3 del citato art. 4, dispone che tale scelta è **applicabile anche ai corrispettivi lordi** derivanti da:

- contratti di **sublocazione**;
- contratti a titolo oneroso **conclusi dal comodatario**;

aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, al ricorrere delle condizioni sopra riportate.

Queste disposizioni costituiscono una novità assoluta in quanto fino ad ora la cedolare secca era riservata esclusivamente al proprietario o usufruttuario dell'immobile, nel D.L. n. 50/2017 viene ampliata la possibilità di esercitare l'opzione per la cedolare secca anche al locatario ed anche al comodatario dell'immobile.

Descrizione	IRPEF	Cedolare secca
LOCAZIONE BREVE DAL PROPRIETARIO	SI	SI in alternativa
LOCAZIONE BREVE DAL COMODATARIO	SI	SI in alternativa
LOCAZIONE BREVE DAL LOCATARIO	SI	SI in alternativa

Nuovi adempimenti per gli intermediari

I commi 4 e 5 dell'art. 4 del D.L. 50/2017 prevedono inoltre una serie di nuovi adempimenti che gli intermediari che intervengono nella stipula o nella gestione dei contratti di locazione breve dovranno rispettare a decorrere dal 1° giugno 2017.

In particolare, i soggetti **esercenti l'attività di intermediazione immobiliare, anche tramite la gestione di portali online** (ad esempio, Airbnb, Booking) che:

- **mettono in contatto le persone (guest)** in ricerca di un immobile con persone (host) che hanno unità immobiliari da affittare, hanno l'obbligo di **trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti** conclusi per il loro tramite a decorrere dall'1.6.2017.

Lo stesso Decreto Legge introduce una sanzione non indifferente in caso di omessa o incompleta oppure anche infedele comunicazione dei dati, vale a dire:

- **da € 250 a € 2.000** di cui all'art. 11, comma 1, D.Lgs. n. 471/97. Questa sanzione potrà essere ridotta da € 125 a € 1.000 se la trasmissione dei dati relativi ai contratti è effettuata entro 15 giorni dalla scadenza ovvero se, nel medesimo termine, la comunicazione errata viene corretta;

- **incassano i canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti di locazione breve hanno l'obbligo di **operare una ritenuta alla fonte del 21%**.

Tale ritenuta può essere considerata in due modalità:

- ✓ a titolo di imposta sostitutiva nell'ipotesi in cui il locatore (*host*) eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'**opzione per la cedolare secca**, che ha appunto una percentuale "ordinaria" del 21%, esauendo in tal modo la propria obbligazione tributaria;
- ✓ a titolo di acconto sulle imposte nell'ipotesi in cui il locatore **intenda assoggettare a tassazione ordinaria IRPEF** i redditi derivanti dai contratti di locazione breve.

Chiaramente l'intermediario immobiliare che ha agito in qualità di sostituto di imposta ha l'obbligo di:

- versare quanto trattenuto con il modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo;
- consegnare al locatore la certificazione della ritenuta effettuata.

Lo stesso D.L. 50/2017 prevede, infine, che l'Agenzia delle Entrate possa stipulare nei prossimi mesi specifiche convenzioni con i soggetti che **utilizzano in Italia i marchi di portali di intermediazione online** al fine di definire una "collaborazione" per il **monitoraggio dei contratti di locazione** conclusi tramite tali portali.



Opzione per la cedolare secca
oppure
per la tassazione ordinaria



Il locatore, in sede di dichiarazione dei redditi, ha la possibilità di applicare il regime della cedolare secca a titolo definitivo oppure il regime di tassazione IRPEF a titolo di acconto.

Decorrenza delle disposizioni

Il comma 2 dell'art. 4 del D.L. n. 50/2017 fa riferimento alla **data di stipula del contratto** per chiarire la decorrenza delle disposizioni, più precisamente la decorrenza viene stabilita al **1° giugno 2017**.

Conseguentemente le stesse disposizioni **non trovano applicazione** con riferimento ai contratti di locazione breve **stipulati fino al 31.5.2017**, anche se relativi a locazioni effettuate dal *guest* nei mesi di luglio / agosto / settembre ecc. (basta pensare, ad esempio, alle locazioni settimanali prenotate entro il mese di maggio 2017 per le vacanze estive).

L'Agenzia delle Entrate dovrà emanare, entro 90 giorni, le **disposizioni attuative** delle novità contenute nel D.L. n. 50/2017, ossia entro il tempo necessario affinché detto D.L. sia approvato e trasformato in legge definitiva.

Contatti



Giuseppe Polli

Dottore commercialista

Tel. 333 9031308

Info(at)studiopolli.it

Informazioni sullo studio

Studio Polli

Via Giuseppe Verdi 246 d
51015 Monsummano Terme -Pistoia

Tel. 3339031308

Fax 057252324

www.cedolaresecca.net

