



Informativa per la clientela di studio

N. 05 del 01.12.2017

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Locazioni brevi. Gli intermediari tenuti agli adempimenti fiscali

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza degli obblighi informativi e fiscali in capo agli intermediari immobiliari che intervengono nella stipula di contratti di locazione breve.

Premessa

L'art.4 del D.L. 50/2017 convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017 consente di optare per l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21% sui redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo, se stipulati da persone fisiche **al di fuori dell'esercizio d'impresa**, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche on line, prevedendo a carico degli intermediari immobiliari specifici obblighi fiscali. Le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi. *La normativa in esame si applica prescindendo dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto, riferita sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, ad esempio di locazione o di comodato, Circolare n°24/E 2017).*

 Pare opportuno precisare che in realtà la cedolare secca era già possibile per le locazioni brevi ma, la nuova norma ne estende l'applicazione ai contratti, in cui la locazione è integrata dai servizi di pulizia locali e cambio biancheria.

La locazione deve riguardare unità immobiliari situate in Italia appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione (Cfr. Circ. n. 26/E/2011).

Gli intermediari tenuti a rispettare gli adempimenti fiscali

A carico degli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, sono posti specifici obblighi informativi verso l'Agenzia delle Entrate qualora intervengano nei contratti in questione:



- ➔ ossia sono tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate entro termine il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile;
- ➔ se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o incassano i corrispettivi, sono chiamati ad applicare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la cedolare secca. La materiale disposizione delle risorse finanziarie impone all'intermediario di effettuare la ritenuta (Circolare 24/E 2017).

La ritenuta è operata dai soggetti residenti e dai soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR in qualità di sostituti d'imposta e versata (conseguente obbligo di certificazione delle ritenute tramite 770), entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la ritenuta è effettuata. I soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta assolvono mediante l'invio della relativa certificazione anche gli obblighi di comunicazione dei dati del contratto. Gli stessi intermediari immobiliari che intervengono nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del Decreto-Legge 31 maggio 2010, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.



Con il Provvedimento A.D.E emanato in data 12 luglio, sono state individuate le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici e attuano le nuove disposizioni normative, ossia gli adempimenti posti a loro carico.

Con la Circolare 24/E del 12 ottobre l'Agenzia delle Entrate è intervenuta in materia fornendo precisi chiarimenti operativi, andando ad individuare anche i soggetti effettivamente tenuti ad adempiere agli obblighi di comunicazione dei dati dei contratti di locazione nonché di effettuazione della ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi lordi riconducibili agli stessi contratti. Gli obblighi appena citati sono stati inizialmente associati, sia a livello normativo (D.L. 50/2017) che di prassi (Provvedimento A.D.E. 12 luglio 2017):

- agli intermediari immobiliari,
- compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare,

senza però circoscrivere l'effettivo ambito soggettivo di applicazione della disciplina e senza dunque alcun rinvio di carattere normativo; ebbene proprio su tale punto con il documento di prassi da ultimo richiamato in premessa l'Amministrazione Finanziaria ha confermato l'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali facendoli rientrare in un perimetro soggettivo abbastanza ampio e che tiene conto dell'effettiva attività esercitata piuttosto che della forma giuridica attraverso la quale essa viene svolta.



Destinatari degli obblighi introdotti dalla norma non sono soltanto coloro che esercitano la professione di mediatore disciplinata dalla Legge 3 febbraio 1989, n. 39, soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla Camera di Commercio, industria, artigianato e agricoltura ai sensi dell'art. 73 del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, al cui rispetto gli intermediari sono comunque tenuti, ma più genericamente tutti coloro attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve come, ad esempio, coloro che in via abituale anche se non esclusiva offrono strumenti tecnici e informatici per facilitare l'incontro della domanda e offerta di locazioni brevi e, pertanto, intervengono nella conclusione del



contratto tra locatore e conduttore.

Ai fini in esame, è irrilevante:

- ➔ la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, potendo questa essere svolta sia in forma individuale che in forma associata,
- ➔ così come non rileva la condizione di residente o meno del soggetto che svolge detta attività né la modalità con cui l'attività è svolta potendo questa riferirsi a contratti di locazione breve stipulati on line e a contratti stipulati off line.



La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta, sono previsti per facilitare l'assoggettamento a tassazione dei redditi prodotti dal locatore persona fisica e, pertanto, devono essere posti in essere dall'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche nel caso in cui questi si avvalga a sua volta di altri intermediari.

Ad esempio, l'agenzia immobiliare che abbia ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo e inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma on line, è tenuta a comunicare i dati del contratto qualora questo sia concluso per il tramite della piattaforma. La piattaforma, infatti, rende la prestazione all'agenzia, la quale se ne avvale per esercitare la propria attività di intermediazione in favore del locatore, e non direttamente al locatore. L'agenzia sarà inoltre tenuta ad effettuare la ritenuta se interviene nel pagamento del contratto. Sarà cura dell'agenzia rendere esplicito al gestore della piattaforma la veste nella quale opera, in modo che questi non effettui gli adempimenti.

Sanzioni per inadempimento degli obblighi fiscali

| Omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di locazione breve | Omessa effettuazione della ritenuta |
|---|--|
| <p>Sanzione da 250 a 2.000 (art.11, comma 1 del D.Lgs. 471/97).</p> <p>La sanzione è ridotta alla metà se</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza ovvero se, ➔ nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati. <p>Non è sanzionabile l'incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto se causata dal comportamento del locatore.</p> | <p>Sanzione del 20% dell'ammontare non trattenuto (art.14 D.Lgs. 471/97), ammesso il ricorso al ravvedimento operoso (art.13 D.Lgs. 472/97).</p> |

Normative e prassi

- Art. 3 D.Lgs. 23/2011;
- D.L. 50/2017;
- Provvedimento A.D.E. 12 luglio 2017;
- Circolare A.D.E. 12 ottobre 2017.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....

