



## *Informativa per la clientela di studio*

N. 06 del 01.12.2017

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

### **OGGETTO: Locazioni brevi. L'individuazione della base imponibile**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza delle modalità di individuazione della base imponibile sulla quale gli intermediari immobiliari che intervengono nel pagamento dei canoni di locazione breve devono applicare la ritenuta del 21%.*

#### **Premessa**

Con la Circolare n°24/E del 12 ottobre scorso, l'Amministrazione Finanziaria ha risolto i diversi dubbi interpretativi circa l'individuazione della base imponibile sulla quale gli intermediari immobiliari che intervengono nel pagamento dei canoni di locazione breve o ne incassano i corrispettivi devono applicare la ritenuta del 21%.



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 situati in Italia, se stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche on line.

Le medesime disposizioni appena richiamate 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 nuova norma estende l'applicazione della cedolare secca ai contratti, in cui la locazione breve è integrata dai servizi di pulizia locali e cambio biancheria.

*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).*

#### **L'individuazione della base imponibile della ritenuta del 21%**

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 fiscali qualora intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione breve o incassano i corrispettivi; tali soggetti sono infatti 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 all'Agenzia delle Entrate.

Andiamo ad individuare quelli che sono le indicazioni da seguire ai fini della corretta individuazione della base imponibile sulla quale applicare la ritenuta.



La ritenuta del 21% è applicata sull'importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve.

Non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali, in quanto, si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo. In sostanza la ritenuta è applicata altresì anche ai rimborsi delle spese sostenute dal locatore delle quali ordinariamente non si tiene conto ai fini della determinazione del reddito fondiario; le spese per servizi accessori non concorrono al corrispettivo lordo solo qualora:

- siano sostenute direttamente dal conduttore; o
- siano a questi riaddebitate dal locatore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

Sono incluse invece nel corrispettivo lordo le spese per prestazioni accessorie eventualmente addebitate a **titolo forfettario** per tali prestazioni.

INDIVIDUAZIONE CORRISPETTIVO LORDO SUL QUALE CALCOLARE LA RITENUTA	
Ipotesi	Ritenuta effettiva
Canone di locazione euro 1.000. Spese per pulizia non comprese nel canone euro 100.	Ritenuta euro 210 (1.000 x 21%).
Canone di locazione (comprensivo del servizio di pulizia) euro 1.100.	Ritenuta euro 231 (1.100 x 21%).

Per quanto concerne la inclusione nel corrispettivo lordo della provvigione dovuta all'intermediario, occorre considerare quanto stabilito nel contratto di intermediazione e nel contratto di locazione (Circolare 24/E 2017).

INDIVIDUAZIONE CORRISPETTIVO LORDO E PROVVIGIONE INTERMEDIARIO		
Ipotesi	Ritenuta	Corrispettivo lordo
È addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore;	Provvigione dovuta dal conduttore euro 80; Canone di locazione euro 1.000; <b>Ritenuta euro 210 (1.000 x 21%).</b>	Non è compresa nel corrispettivo.
È addebitata direttamente al locatore, il	Provvigione dovuta dal locatore euro	Non è compresa nel corrispettivo.



quale non la ribalta sul conduttore.	80. Canone di locazione euro 1.000; <b>Ritenuta euro 210 (1.000 x 21%).</b>	
Se è trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto.	Provvigione dovuta dal locatore euro 80; Canone euro 1.000 + 80 = 1.080; <b>Ritenuta euro 227 (1.080 x 21%).</b>	Concorre alla determinazione del corrispettivo lordo.

In sostanza dunque l'intermediario opera la ritenuta sull'intero importo indicato nel contratto di locazione breve **che il conduttore è tenuto a versare al locatore.**



Un turista italiano in data 2 ottobre ha pagato a un intermediario che opera on-line, per l'affitto di un appartamento situato a Tropea, per il periodo 6-26 ottobre, un importo pari a 1500 euro comprensiva dell'imposta di soggiorno per un importo pari a 25 euro; spese di pulizia non comprese nel canone per € 80 e sostenute direttamente dal conduttore. L'intermediario ha provveduto nello stesso mese ad effettuare il bonifico a favore del locatore. Come va determinato l'importo effettivo da versare al proprietario dell'immobile considerando che la provvigione viene addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore?

Innanzitutto, pare opportuno precisare che l'imposta di soggiorno è a carico del turista che ha fittato l'appartamento; quindi è necessario procedere:

- sottraendo da 1.500 euro (Totale ricevuto dall'intermediario) le 25 euro pagate dal turista per l'imposta di soggiorno; avremo dunque un valore di 1.475 euro;
- calcolando su 1.475 euro (corrispettivo lordo) il 21% a titolo di ritenuta sulla locazione breve,  $(1.475 \times 21 / 100 = 309,75 \text{ euro})$  e sottraendolo dal canone lordo otteniamo il canone netto in favore del locatore  $(1.475 - 309,75 = 1.165,25 \text{ euro})$
- Il totale del bonifico in favore del locatore sarà pari a 1.165,25 euro.

Così la compilazione dell'F24 che andava presentato entro lo scorso 16 novembre:



## MODELLO F24 ORDINARIO COMPILABILE ONLINE E STAMPA PDF



Mod. F24

### MODELLO DI PAGAMENTO UNIFICATO

DELEGA IRREVOCABILE A:

AGENZIA

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

#### CONTRIBUENTE

**CODICE FISCALE** R S S M R Z S O A 0 1 H 5 0 1 T barrare in caso di anno d'imposta non coincidente con anno solare

**DATI ANAGRAFICI** ROSSI nome MAURIZIO

data di nascita: 01/01/1980 sesso (M o F) M comune (o Stato estero) di nascita ROMA prov. R M

**DOMICILIO FISCALE** ROMA via e numero civico VIA ARISTOTELE 187

**CODICE FISCALE** del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare codice identificativo

#### SEZIONE ERARIO

IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI	codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
	1919	10	2017	3 0 9 7 5	
<b>TOTALE A</b>				<b>3 0 9 7 5 B</b>	<b>3 0 9 7 5</b>

#### SEZIONE INPS

codice sede	causale contributo	matricola INPS/codice INPS/ filiale azienda	periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa	importi a debito versati	importi a credito compensati
<b>TOTALE C</b>				<b>D</b>	<b>SALDO (C-D)</b>

#### SEZIONE REGIONI

codice regione	codice tributo	rateazione/ mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
<b>TOTALE E</b>				<b>F</b>	<b>SALDO (E-F)</b>

#### SEZIONE IMU E ALTRI TRIBUTI LOCALI

codice ente/ codice comune	Rev. Imu versati	Alc. Saldi	Importi immobili	codice tributo	rateazione/ mese rit.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
452				3936		2017	2 5 0 0	
<b>TOTALE G</b>							<b>2 5 0 0 H</b>	<b>2 5 0 0</b>

#### SEZIONE ALTRI ENTI PREVIDENZIALI E ASSICURATIVI

codice sede	codice ditta	c.c.	numero di riferimento	causale	importi a debito versati	importi a credito compensati	
<b>TOTALE I</b>						<b>L</b>	<b>SALDO (I-L)</b>

codice ente	codice sede	causale contributo	codice posizione	periodo di riferimento: da mm/aaaa a mm/aaaa	importi a debito versati	importi a credito compensati
<b>TOTALE M</b>					<b>N</b>	<b>SALDO (M-N)</b>

#### FIRMA

Campo non compilabile  
Il modello deve essere firmato a mano

#### SALDO FINALE

EURO - 3 3 4 7 5

### 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.....* 