

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Cedolare secca locazioni brevi: in arrivo gli adempimenti***

di **Marco Bomben**

Con riferimento ai contratti **di locazione breve** stipulati a decorrere dal **1° giugno 2017**, gli intermediari immobiliari dovranno **in ogni caso operare** la **ritenuta** connessa all'applicazione della cedolare secca ove sia stata esercitata dal locatore. L'obbligo, infatti, è slegato dalla circostanza che a tale data sia stato o meno emanato il relativo **provvedimento attuativo**, ancorché quest'ultimo sia espressamente previsto dalla norma di riferimento.

È quanto emerge dall'[Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate](#) di ieri, concernente le novità in materia fiscale introdotte dalla cd. Manovra correttiva.

Si ricorda che, ai sensi dell'[articolo 4 del D.L. 50/2017](#), per i redditi derivanti dai contratti di **"locazione breve"** stipulati **a partire dal 1° giugno 2017**, è previsto l'assoggettamento, **su opzione**, alle disposizioni relative alla cedolare secca con l'aliquota del **21%**.

L'applicazione della cedolare secca agli affitti brevi **non è però una novità** assoluta in quanto l'imposizione fiscale su questo tipo di locazioni esisteva già prima della norma. Il contenuto innovativo della disposizione è dato, invece, dalla previsione che **ne estende l'applicazione** anche ai contratti *"che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali"*.

Altro aspetto da segnalare è la specifica previsione di **obblighi posti a carico degli intermediari**.

Per finalità di controllo nonché di contrasto all'evasione fiscale, infatti, la norma introduce specifici obblighi a **carico dei soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali *on-line*.

Sotto il profilo soggettivo, gli adempimenti richiesti dovranno essere effettuati **non solo dagli agenti immobiliari** ma anche da tutti coloro che di fatto mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Per tali soggetti è previsto **l'obbligo di trasmissione dei dati relativi ai contratti stipulati** per il loro tramite e, laddove incassino i canoni o i corrispettivi, **l'obbligo di applicare**, in qualità di sostituti di imposta, **la ritenuta del 21%** all'atto dell'accredito e di provvedere al relativo **versamento**.

Le modalità attuative di tali disposizioni - comprese quelle relative alla **trasmissione e**

**conservazione dei dati** da parte dell'intermediario - sono demandate a un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da dovrà essere emanato entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto correttivo (ovvero dal 24 aprile).

Si poneva quindi la questione se l'applicazione della norma fosse subordinata o meno alla emanazione del provvedimento.

In proposito, come chiarito dall'**Audizione del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** di ieri *“si evidenzia che la individuazione del termine di novanta giorni per la relativa emanazione sembra stabilito al fine di tener conto dei tempi di conversione del decreto legge”*.

Di conseguenza, salvo modifiche in sede di conversione, il regime in esame si applicherà ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a **decorrere dal 1 giugno 2017**.

Come precisato dal Direttore, inoltre, la norma stessa già contiene sufficienti indicazioni **per l'effettuazione delle ritenute**, in quanto prevede che il **prelievo deve essere effettuato “all'atto dell'accredito dei canoni e dei corrispettivi relativi ai contratti stipulati a partire dal 1 giugno”**.



Seminario di specializzazione  
**L'INQUADRAMENTO “DEFINITIVO” DEL REGIME DI CASSA  
E LE NOVITÀ DELLA MANOVRA**  
[Scopri le sedi in programmazione >](#)