

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni brevi: il quadro delle novità

di Lucia Recchioni

Giovedì scorso il Senato ha approvato definitivamente la **legge di conversione** del **D.L. 50/2017** (cosiddetta **"manovrina"**), confermando così definitivamente le novità introdotte in materia di **locazioni brevi** ed introducendo anche alcune **novità**.

Viene innanzitutto confermato **l'obbligo**, per i soggetti che svolgono attività di **intermediazione immobiliare**, di operare la **itenuta** del **21%** sull'ammontare dei **canoni e corrispettivi**, nel caso in cui intervengono nel pagamento dei canoni stessi. La ritenuta dovrà essere considerata a **titolo di acconto** o di **imposta** a seconda che il soggetto percettore decida di optare o meno per la **cedolare secca**.

La Camera dei Deputati, nel recepire le indicazioni della Commissione bilancio, in sede di **conversione** ha tuttavia modificato il **comma 5 dell'articolo 4**, prevedendo espressamente che gli obblighi si estendono anche ai **soggetti che gestiscono i portali telematici**, *"mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare"*.

Durante l'esame parlamentare è stato altresì aggiunto il **comma 5-bis**, dedicato ai **soggetti non residenti**, il quale, sempre con riferimento al nuovo **obbligo di versamento** della ritenuta prevede che:

- i soggetti in possesso di una **stabile organizzazione** in Italia devono adempiere all'obbligo **mediante la stabile organizzazione**;
- i soggetti non residenti **privi di una stabile organizzazione** in Italia, in qualità di **responsabili di imposta**, devono nominare un **rappresentante fiscale**.

Sempre in sede parlamentare è stato poi introdotto il **comma 3-bis**, il quale prevede che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, o, comunque, **interviene nel pagamento**, è **responsabile del versamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno**, nonché degli altri adempimenti previsti non soltanto dalla legge, ma anche dai regolamenti comunali.

Sarà un apposito **provvedimento dell'Agenzia delle Entrate** a dettare le disposizioni di attuazione, ma non possono che sorgere, sin da subito, alcune perplessità, soprattutto con riferimento all'**imposta e al contributo di soggiorno** che, presumibilmente, dovrà essere versata a **ciascun Comune**, secondo le proprie specifiche **regole**, con un notevole **aggravio di adempimenti** soprattutto in capo alle piattaforme *online* che gestiscono pagamenti di canoni di immobili situati in tutta Italia.

Sul punto va rimarcato che la **Camera dei Deputati** ha altresì previsto la possibilità in capo ai **Comuni**, a decorrere dall'anno 2017, di **istituire o rimodulare l'imposta di soggiorno**, in deroga alle precedenti disposizioni che, invece, al fine di contenere il livello complessivo della **pressione tributaria**, avevano **sospeso** per gli anni **2016 e 2017** l'efficacia delle **deliberazioni comunali** che prevedevano aumenti dei tributi e delle addizionali.

Un'ulteriore modifica parlamentare riguarda invece l'altro adempimento posto a carico degli intermediari: la **trasmissione dei dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite**.

Più precisamente la novità riguarda il termine di trasmissione, che è fissato al **30 giugno dell'anno successivo** a quello a cui si riferiscono i dati.

Resta ferma, invece, la **sanzione** di cui all'[articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997](#) (sanzione amministrativa **da euro 250 a euro 2.000**) nel caso di **omessa, incompleta o infedele comunicazione** dei dati relativi ai contratti. La sanzione è comunque **ridotta** alla metà se la trasmissione è effettuata **entro i quindici giorni successivi** alla scadenza, oppure, se, nello stesso termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Un'altra modifica di rilievo attiene infine **all'ambito di applicazione** della norma. Come noto, la nuova disposizione trova applicazione con esclusivo riferimento ai **contratti di locazione** di immobili ad **uso abitativo** di **durata non superiore a 30 giorni**, 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 dell'attività d'impresa**.

A seguito dell'intervento parlamentare è successivamente precisato che, nel termine di **90 giorni** dalla data di entrata in vigore della legge di conversione potranno essere definiti, con apposito **regolamento**, i criteri in base ai quali **l'attività di locazione deve ritenersi svolta in forma imprenditoriale**. A tal fine sarà necessario tener conto anche del **numero** delle **unità immobiliari** locate e della **durata** delle **locazioni** in un anno solare.

Seminario di specializzazione

LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)