

## ADEMPIMENTI

### ***Intermediari immobiliari quali nuovi sostituti d'imposta***

di **Dottryna**



Il D.L. 50/2017 ha introdotto una nuova disciplina fiscale in materia di locazioni brevi. Sicuramente le novità più rilevanti nell'ambito della riforma sono quelle che riguardano il ruolo degli intermediari.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in *Dottryna*, nella sezione *"Strutture ricettive"*, una apposita *Scheda di studio*.

Il presente contributo si sofferma sull'obbligo, previsto per gli intermediari, di operare la ritenuta del 21% sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve, se intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi.

Gli **intermediari immobiliari** e i **soggetti che gestiscono portali telematici** mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, **se incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve**, ovvero se intervengono nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, **devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi **all'atto del pagamento al beneficiario**.

La ritenuta operata dall'intermediario:

- è da ritenersi a **titolo di acconto** se il **locatore non esercita** in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per il **regime della cedolare secca**;
- è da ritenersi a **titolo di imposta** se il **locatore**, in sede di dichiarazione, **opta per il regime della cedolare secca**.

Gli **intermediari dovranno successivamente provvedere**:

- al **versamento della ritenuta mediante modello F24**;
- al **rilascio della relativa certificazione**;
- alla **conservazione dei dati** per il periodo previsto dall'[articolo 43 D.P.R. 600/1973](#) (il quale, lo si ricorda, indica i termini per l'accertamento).

Con [risoluzione AdE 88/E/2017](#) è stato istituito il **codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta** (codice tributo **"1919"** denominato ***"Ritenuta operata all'atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve - articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50"***).

Con la richiamata risoluzione è stato inoltre chiarito che deve essere utilizzato il **codice tributo "1628"**, denominato *"Eccedenza di versamenti di ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi - art. 15, c. 1, lett. b) D.Lgs. n. 175/2014"*, per **recuperare in compensazione**, mediante il modello F24, **le eventuali eccedenze** di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del **medesimo anno**.

Deve invece essere utilizzato il **codice tributo "6782"**, denominato *"Eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi scaturente dalla dichiarazione del sostituto d'imposta - Mod. 770 semplificato"* per **recuperare in compensazione**, mediante il modello F24, **le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell'anno successivo**.

Gli **intermediari non residenti** in possesso di una **stabile organizzazione in Italia** adempiono agli obblighi di effettuazione della ritenuta **tramite la stabile organizzazione**.

La nuova disposizione, in questo modo, deroga le previsioni di cui all'[articolo 152 Tuir](#), in forza del quale la stabile organizzazione si considera entità separata e indipendente.

I **soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia**, invece, devono **nominare un rappresentante fiscale in Italia**, scelto tra i soggetti legittimati ad operare le ritenute in occasione della corresponsione di redditi da lavoro dipendente.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



**richiedi la prova gratuita per 30 giorni >**