

**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 incassino 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 legittimi 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 >