

ADEMPIMENTI

I chiarimenti dell'Agenzia sulle locazioni brevi

di Alessandro Bonuzzi

Con la [circolare 24/E](#) di ieri l'Agenzia delle Entrate fornisce gli attesi chiarimenti sulla nuova disciplina delle **locazioni brevi** introdotta dal D.L. 50/2017. Il documento di prassi ne individua l'**ambito applicativo**, gli **adempimenti** che devono osservare intermediari e locatori, nonché la **decorrenza** anche in relazione all'aspetto sanzionatorio.

Per contratti di locazione breve si intendono i contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo situati in Italia di durata non superiore a 30 giorni**, stipulati da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, ai quali sono equiparati i **contratti di sublocazione** e i contratti di concessione in godimento dell'immobile stipulati dal **comodatario**, aventi medesima durata.

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, per espressa previsione normativa, la fornitura di **biancheria** e la **pulizia dei locali**. Ciò in quanto tali servizi sono ritenuti **strettamente funzionali** alle esigenze abitative di breve periodo. Sul punto, la circolare afferma che **analogo regime** può riguardare anche **altri servizi** che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la **fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata**, ancorché non contemplati dalla norma. Anche questi servizi, infatti, vanno considerati strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, incidendo sull'ammontare del canone.

Gli **intermediari** che intervengono nella conclusione del contratto o nel pagamento di corrispettivi relativi a contratti di locazione breve devono osservare alcuni **adempimenti**. In particolare:

- gli intermediari che **intervengono nella stipula dei contratti**, devono comunicare i relativi dati e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate;
- gli intermediari che **incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi**, devono operare una ritenuta nella misura del 21% e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi.

Tali obblighi devono essere posti in essere in relazione ai contratti di locazione breve **stipulati a partire dal 1° giugno 2017**. A tal fine rileva il momento di **conclusione del contratto**, ossia il momento in cui chi ha fatto la proposta ha **conoscenza dell'accettazione** dell'altra parte. Pertanto, se la conclusione delle trattative è avvenuta prima del 1° giugno 2017, gli intermediari non sono tenuti a comunicare i dati del contratto o ad operare la ritenuta. La circolare precisa che per i **contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari** si può

ritenere che rilevi il momento in cui il conduttore riceve **conferma della prenotazione**.

La ritenuta deve essere versata dall'intermediario entro il **giorno 16 del mese successivo a quello in cui è operata**. La **mancata applicazione** è punita con la **sanzione** amministrativa di cui all'[articolo 14 del D.Lgs. 471/1997](#) (pari al 20% dell'ammontare non trattenuto), fermo restando la possibilità di beneficiare del **ravvedimento** operoso.

Quindi, atteso che il nuovo regime si applica ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, il **primo appuntamento** per il versamento delle ritenute è scaduto il 16 luglio 2017 ed eventuali violazioni verificatesi nei mesi scorsi sarebbero sanzionabili. Tuttavia, considerato:

- le **difficoltà di natura gestionale** che gli operatori possono aver incontrato;
- il fatto che **provvedimento attuativo** della disciplina è stato emanato solo il **12 luglio 2017**;
- l'[articolo 3, comma 2](#), dello **Statuto dei diritti del contribuente**, secondo cui “*le disposizioni tributarie non possono prevedere adempimenti a carico dei contribuenti la cui scadenza sia fissata anteriormente al sessantesimo giorno dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti*”;

la [circolare 24/E](#) precisa al riguardo che l'Amministrazione finanziaria **potrà escludere l'applicazione delle sanzioni in relazione alla omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre** (ossia il sessantesimo giorno successivo al 12 luglio 2017).

Va da sé, invece, che gli intermediari saranno **sanzionabili** per le omesse o incomplete ritenute da **effettuare a partire dal 12 settembre 2017** e da **versare entro il 16 ottobre 2017**.

Per l'obbligo di **comunicazione dei dati** dei contratti non v'è alcuna “deroga sanzionatoria”, in quanto l'adempimento deve essere posto in essere nel 2018 ed è quindi a disposizione degli intermediari un ampio margine di tempo per provvedere.

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE: ASPETTI CIVILISTICI

Scopri le sedi in programmazione >