

ADEMPIMENTI

Locazioni brevi: l'obbligo di trasmissione per gli intermediari

di Dottryna



È oramai noto che il D.L. 50/2017, convertito, con modificazioni, dalla L. 96/2017, ha introdotto una nuova disciplina fiscale in materia di locazioni brevi.

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 tratta del nuovo obbligo di trasmissione dei dati dei contratti di locazione breve posto a carico degli intermediari.

A seguito delle novità introdotte dalla Manovra correttiva, i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, nonché quelli che **gestiscono portali telematici**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, **devono trasmettere, entro il 30 giugno dell'anno successivo, i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite.**

Come chiarito dalla [circolare AdE 24/E/2017](#), il nuovo obbligo di trasmissione **non riguarda** tutti gli intermediari che favoriscono l'**incontro tra domanda e offerta** di abitazione, **ma** soltanto coloro che, oltre a tale attività, forniscono un **supporto professionale** o tecnico informatico nella fase del **perfezionamento dell'accordo**.

Pertanto, si rende necessario distinguere due casi:

- se il **conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario** stesso o aderendo alla offerta di locazione tramite la piattaforma *on line*, l'intermediario è **tenuto alla comunicazione** dei dati del contratto;
- se il **locatore ha deciso di avvalersi dell'intermediario solo per proporre l'immobile** in locazione ma è previsto che il **conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta**, l'intermediario **non è tenuto a comunicare** i dati del contratto.

Gli **intermediari** che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve **devono**

comunicare all'Agenzia delle Entrate:

- il **nome, cognome e codice fiscale del locatore**;
- la **durata del contratto**;
- l'**importo del corrispettivo lordo**;
- l'**indirizzo dell'immobile**.

Per i contratti relativi al **medesimo immobile** e stipulati dal **medesimo locatore**, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche **in forma aggregata** ([Provvedimento AdE del 12 luglio 2017 prot. 132395/2017](#)).

In caso di **recesso dal contratto** di locazione breve avvenuto prima dei termini per la trasmissione dei dati, gli intermediari **non sono tenuti a trasmettere** i dati del contratto.

Se, invece, il **recesso** è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà **rettificare la comunicazione** utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'Agenzia ([circolare AdE 24/E/2017](#)).

I **soggetti non residenti**, se in possesso di una **stabile organizzazione in Italia**, **trasmettono i dati per il tramite della stabile organizzazione**; i soggetti **non residenti** nel territorio dello Stato che risultino **privi di stabile organizzazione** in Italia, per trasmettere i dati devono avvalersi di un **rappresentante fiscale** individuato tra i soggetti legittimati ad operare le ritenute sui redditi da lavoro dipendente corrisposti.

L'**omessa, incompleta o infedele comunicazione** dei dati relativi ai contratti di locazione breve da parte degli intermediari è punita con la **sanzione da 250 a 2.000 euro**.

La sanzione è **ridotta alla metà** se la trasmissione è effettuata **entro i quindici giorni** successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

Non è tuttavia **sanzionabile** la incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto se causata dal **comportamento del locatore**.

Convegno di aggiornamento

**I CONTRATTI IMMOBILIARI E LA NUOVA DISCIPLINA
DELLA FISCALITÀ IMMOBILIARE**

Scopri le sedi in programmazione >