

IMPOSTE SUL REDDITO

L'applicazione della ritenuta nelle locazioni brevi

di **Leonardo Pietrobon**

Le **novità** introdotte dal D.L. 50/2017 in materia di **locazioni brevi**, di fatto, **non hanno modificato il regime impositivo** previsto per i proventi derivanti dalla messa a disposizione degli immobili. Sotto il profilo generale, infatti, si ricorda che i **redditi di natura fondiaria**, tra i quali rientrano anche quelli da locazione, conseguiti dalle persone fisiche **possono subire alternativamente**:

1. **la tassazione Irpef ordinaria;**
2. **la tassazione in base al regime della cedolare secca.**

La tassazione ordinaria, di cui all'[articolo 37 Tuir](#), prevede che, per i fabbricati o porzioni di fabbricato locati a terzi (fabbricati di civile abitazione o commerciali, industriali, artigianali, ecc.), il reddito fondiario è determinato assumendo il maggior ammontare tra:

1. il **canone** risultante dal contratto di locazione, **ridotto** forfetariamente:
 - **del 5% per la generalità dei fabbricati;**
 - **del 25% per i fabbricati situati in Venezia centro**, isole della Giudecca, Murano e Burano;
 - **del 35% per gli immobili riconosciuti di interesse storico** o artistico,

salvo il caso di opzione per la cedolare secca;

1. **la rendita catastale** iscritta in Catasto, rivalutata.

La c.d. “**cedolare secca**”, introdotta dall'[articolo 3 del citato D.Lgs. 23/2011](#), è invece un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di **un'imposta sostitutiva dell'Irpef** e delle addizionali sui redditi derivanti dalla locazione di beni immobili.

L'articolo 4 D.L. 50/2017 oltre a prevedere un “nuovo” e più ampio concetto di **locazioni brevi**, ricomprendendo anche quelle locazioni poste in essere da persone fisiche con l'erogazione aggiuntiva dei servizi di cambio biancheria e di pulizia dei locali, **prevede di fatto l'applicazione alternativa dei citati regimi impositivi, quali**:

1. **quello della cedolare secca**, con la conferma della possibilità di applicare il medesimo alle locazioni di durata non superiore a 30 giorni, con l'aliquota del 21%;
2. **quello ordinario**, con la classica applicazione delle aliquote progressive Irpef.

Sotto il profilo operativo, il ruolo impositivo, secondo quanto stabilito dall'[articolo 4, comma 5, D.L. 50/2017](#), spetta agli **intermediari** o ai soggetti che gestiscono portali *on line* applicando per entrambi i regimi impositivi – quello ordinario e quello della cedolare secca – una ritenuta che alternativamente assume la qualifica:

- di **ritenuta d'acconto**, nel caso di scelta del **regime impositivo ordinario**;
- di ritenuta d'**imposta**, nel caso di opzione del **regime della cedolare secca**.

L'elemento che determina tale quadro operativo, ossia l'applicazione della ritenuta del 21%, è costituito dall'**incasso** o dal **pagamento** dell'intermediario o del gestore di portali *on line* dei canoni di locazione.

Infatti, i [commi 5 e 6 dell'articolo 4 D.L. 50/2017](#) prevedono che i **soggetti residenti e anche non residenti** nel territorio dello Stato 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, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, **operano una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni** e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento.

Schematicamente la situazione si può così riassumere:

Intervento intermediario immobiliare o che gestisce portali <i>on line</i> nell'incasso	Opzione cedolare secca	Tipologia di ritenuta
Sì	Sì	Ritenuta d'imposta del 21%
Sì	No	Ritenuta d'acconto del 21%
No	Sì/No	Nessuna ritenuta

L'Agenzia delle Entrate con la [circolare 24/E/2017](#) ha chiarito alcuni casi in cui non trova applicazione la ritenuta, né sotto forma di ritenuta a titolo d'acconto né d'imposta. In particolare, l'Agenzia ha chiarito che **la ritenuta non torva applicazione** nei casi in cui il **pagamento** dei canoni avvenga:

1. mediante **assegno bancario** intestato al locatore;
2. mediante **carte di credito** direttamente al locatore.

In particolare, nel caso del pagamento del canone mediante **carte di pagamento** (carte di credito, di debito, prepagate), l'esclusione è da ricercarsi nel fatto che gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane S.p.a.), nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), **non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta** che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone

o interviene nel pagamento.

Seminario di specializzazione

**I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE:
ASPETTI CIVILISTICI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)