

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni brevi e nuove regole per gli intermediari – I° parte

di Luca Mambrin

È stata recentemente pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate **la guida on line** sulle **"locazioni brevi"** che rappresenta, unitamente al [provvedimento del 12.07.2017](#) e la [circolare 24/E/2017](#), un ulteriore contributo per capire le nuove regole introdotte dall'[articolo 4 del D.L. 50/2017](#) sulla **disciplina fiscale** dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni stipulati a decorrere dal **1° giugno 2017** e sugli adempimenti a carico degli intermediari che intervengono nella **conclusione del contratto** o nella **fase del pagamento**.

Affinchè si possa parlare di locazioni brevi è necessario che:

- la **durata del contratto non sia superiore a 30 giorni**; la [circolare 24/E/2017](#) ha precisato che in caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto;
- la **data di stipula non sia anteriore al 1° giugno 2017**;
- i contratti riguardino solo unità **immobiliari a destinazione residenziale con finalità abitative**, rientranti nelle categorie catastali da A/1 a A/11 (escluso A/10) e **le relative pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte) comprese le locazioni per finalità turistiche. Sono esclusi quindi gli immobili che pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa. Gli **immobili devono essere ubicati in Italia**;
- le **parti del contratto**, conduttore e locatore, siano esclusivamente persone fisiche che stipulano locazioni **al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa**; non sarà quindi possibile applicare il regime in esame ai contratti stipulati dal datore di lavoro per destinare un immobile ad uso foresteria dei dipendenti.

Inoltre, il regime delle locazioni brevi trova applicazione anche per le locazioni (brevi) **compreensive di servizi accessori**: nel contratto è possibile prevedere l'erogazione anche di servizi accessori alla locazione, quali la fornitura di biancheria, la pulizia locali, wi-fi, l'utilizzo di utenze telefoniche, l'aria condizionata. Trattasi come precisato nella [circolare 24/E](#) di servizi **"strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo"**. Non possono rientrare nella disciplina in esame i contratti con i quali il locatore fornisce **altre prestazioni aggiuntive**, quali ad esempio il servizio di colazione, la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti, in quanto prestazioni qualificabili sotto il profilo fiscale come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale.

Non è richiesta l'adozione di un **particolare schema contrattuale**; la nuova disciplina si applica

sia quando i contratti sono **stipulati direttamente dal proprietario dell'immobile** sia quando nella stipula interviene **un intermediario**, anche mediante un portale telematico, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Ai **redditi** derivanti dai contratti di locazione breve è possibile applicare:

- **l'Irpef**, secondo le modalità ordinarie;
- la **cedolare secca** nella misura del **21%**, su **opzione** del locatore.

In ogni caso l'intermediario che interviene nel pagamento o che incassa i canoni applica una ritenuta del 21% **sull'intero importo** del canone indicato nel contratto.

Per quanto riguarda le **modalità di opzione** per la cedolare secca, è possibile esercitare la scelta:

- nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i **canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi**;
- in sede di **registrazione del contratto**, nel caso in cui questo venga volontariamente registrato.

L'opzione può essere effettuata per ciascuno dei contratti effettuati dal locatore ad eccezione del caso in cui si **affittano singole porzioni della stessa unità abitativa**, per periodi in tutto o in parte coincidenti, nel qual caso **l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo**.

Tra le principali **novità** contenute nelle nuove disposizioni normative è prevista la possibilità di applicare il regime della **cedolare secca** anche ai **redditi diversi** derivanti da:

- **sublocazioni**;
- **contratti a titolo oneroso stipulati dal comodatario** che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi.

Tali contratti non trasferiscono al sublocatore o al comodatario la titolarità del reddito fondiario, pertanto:

- il **titolare del diritto di proprietà** o del diritto reale sul bene rimane obbligato a dichiarare **il reddito fondiario** derivante dal possesso dall'immobile oggetto del contratto;
- il **sublocatore o il comodatario** produce un **reddito diverso** per il canone di locazione effettivamente percepito.

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE: ASPETTI CIVILISTICI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)