

ADEMPIMENTI

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

di Luca Mambrin

Tra le principali **novità** contenute nel D.L. 50/2017 in materia di **locazioni brevi** vi sono gli **adempimenti** a carico degli **intermediari** i quali, ai sensi dei [commi da 4 a 5-ter dell'articolo 4](#), in relazione ai contratti di locazione breve stipulati a partire dal **1° giugno 2017** devono:

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

Destinatari degli obblighi introdotti dalla norma sono:

- coloro che esercitano **la professione di mediatore** disciplinata dalla Legge 39/1989, soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla C.I.A.A.;
- in generale tutti i **soggetti** attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve come, ad esempio, coloro che in via abituale anche se non esclusiva offrono **strumenti tecnici e informatici** per facilitare l'incontro della domanda e offerta di locazioni brevi e, pertanto, **intervengono nella conclusione** del contratto tra locatore e conduttore.

La portata della norma risulta quindi piuttosto ampia posto che fa riferimento anche ai soggetti che attraverso **la gestione di portali on line** mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

La [circolare AdE 24/E/2017](#) ha precisato che è **irrelevante** la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, la quale può essere esercitata sia **in forma individuale che in forma associata**.

Anche **gli intermediari non residenti** dovranno applicare le nuove regole:

- sia che dispongano di una **stabile organizzazione in Italia**, effettuando gli adempimenti previsti tramite l'organizzazione;
- sia che risultano **privi** di una stabile organizzazione, nel qual caso dovranno nominare **un rappresentante fiscale** in Italia che in qualità di responsabile d'imposta dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale del soggetto rappresentato.

Le modalità con le quali i soggetti intermediari devono assolvere gli adempimenti di **comunicazione e conservazione dei dati**, di **versamento**, **certificazione** e **dichiarazione** delle ritenute operate sono state individuate nel [provvedimento del 12.07.2017](#).

Ai sensi dell'articolo 3 del provvedimento i soggetti intermediari, residenti e non residenti, 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**.

La comunicazione dei dati va **trasmessa**, attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, entro il **30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto**; per l'anno 2017 dovrà riguardare solo i contratti conclusi a partire dal 01.06.2017.

La [circolare AdE 24/E/2017](#) ha precisato che **non tutti gli intermediari** che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta di abitazione sono tenuti alla trasmissione dei dati, ma soltanto coloro che, oltre a tale attività, **forniscono un supporto professionale o tecnico-informatico** nella fase del perfezionamento dell'accordo come nel caso in cui il conduttore abbia **accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario** stesso o **abbia aderito all'offerta** di locazione tramite la piattaforma *on line*.

Qualora il locatore si avvalga dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma **il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta**, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto in quanto ha solo contribuito a mettere in contatto le parti rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

È stato inoltre sottolineato che l'adempimento deve essere posto in essere dall'intermediario **al quale il locatore ha affidato l'incarico** anche quando lo stesso intermediario si avvale a sua volta di altri intermediari. Quindi ad esempio se un'agenzia immobiliare si avvale di una **piattaforma on line** sulla quale ha pubblicato l'offerta, **l'obbligo ricade sull'agenzia immobiliare** in quanto la piattaforma *on line* è solo un modo per esercitare l'attività di intermediazione nei confronti del locatore.

Gli intermediari, residenti e non residenti, qualora intervengano **nel pagamento o incassino i corrispettivi hanno l'obbligo di operare e versare una ritenuta del 21%**.

Sul tema la [circolare AdE 24/E/2017](#) ha precisato che **la ritenuta non deve essere operata** qualora **il pagamento avvenga mediante assegno bancario** intestato al locatore non avendo

l'intermediario la materiale disponibilità delle somme su cui operare la ritenuta.

La ritenuta deve essere applicata sul canone/corrispettivo lordo indicato nel contratto. Per quanto riguarda **l'eventuale provvigione** dovuta all'intermediario:

- se è **compresa nel corrispettivo** della **locazione la ritenuta si applica anche all'importo della provvigione**;
- se **non compresa nel corrispettivo**, ma viene addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore o al locatore (e non riaddebitata al conduttore) **non va assoggettata a ritenuta**.

La ritenuta deve essere versata con **modello F24** entro **il giorno 16 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata, utilizzando il codice tributo **"1919"**; tale ritenuta si considera operata:

- a **titolo d'imposta** se il locatore sceglie il regime di cedolare secca;
- a **titolo di acconto** se il beneficiario non esercita l'opzione per il regime agevolato ed i relativi redditi vengono tassati secondo le modalità ordinarie.

Gli **intermediario devono certificare** al locatore **l'ammontare delle ritenute operate** ai sensi dell'[articolo 4 del D.P.R. 322/1998](#): con la presentazione della **Certificazione Unica** al locatore gli intermediari sono esonerati dall'obbligo di comunicazione dei dati dei contratti.

