

ADEMPIMENTI

Comunicazioni locazioni brevi: pubblicate le specifiche tecniche

di Lucia Recchioni

A pochi giorni dalla scadenza dell'adempimento, prevista per il **30 giugno**, sono state **pubblicate le specifiche tecniche** per la **trasmissione telematica delle comunicazioni relative alle locazioni brevi stipulate nel 2017**.

Ricordiamo, a tal proposito, che la nuova disciplina prevede un **obbligo di comunicazione** dei dati all'Agenzia delle entrate per tutti coloro che esercitano **attività di intermediazione immobiliare** oppure che **gestiscono portali telematici**, se intervengono nella conclusione dei **contratti di locazione breve** mettendo in contatto **persone in cerca di un immobile** con **persone che dispongono di unità immobiliari** da locare.

Più precisamente, l'intermediario è tenuto alla **comunicazione dei dati** solo se il conduttore ha **accettato la proposta di locazione per il suo tramite**; se, invece, il locatore si è avvalso dell'intermediario solo per **proporre l'immobile** in locazione ma il conduttore ha **comunicato direttamente al locatore l'accettazione** della proposta, l'intermediario **non** è tenuto a comunicare alcunché.

I dati da comunicare all'Agenzia, che possono essere inviati anche in **forma aggregata** se relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, sono:

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

V'è da dire, tuttavia, che la suddetta comunicazione **non è sempre obbligatoria**.

Come precisato con il **Provvedimento n. 132395 del 12.07.2017**, infatti, in tutti i casi in cui l'intermediario è intervenuto anche nel **pagamento del canone**, dopo il versamento della **ritenuta** è altresì tenuto a trasmettere l'apposita **certificazione**, la quale **assolve anche l'obbligo di invio della comunicazione**.

Pertanto, la **comunicazione** dovrà essere **inviata** esclusivamente nei casi in cui l'**intermediario**, **pur avendo favorito la conclusione del contratto**, **non è successivamente intervenuto nel pagamento**.

Così individuati i **soggetti** con riferimento ai quali trova applicazione il richiamato obbligo, è

necessario altresì precisare che l'adempimento **non** riguarderà tutti i **contratti stipulati nell'anno 2017**.

Infatti, con la [circolare AdE 24/E/2017](#) è stato precisato che l'obbligo di comunicazione riguarda soltanto i contratti di locazione breve **stipulati dopo il 1° giugno 2017**.

Si ricorda, sul punto, che l'[articolo 1326 cod. civ.](#) considera concluso il contratto nel momento in cui **chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione** dell'altra parte: non rileva, quindi, ai fini dell'applicazione della norma, la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile. Pertanto:

- se la **conclusione delle trattative** è avvenuta prima del **1° giugno 2017**, ovvero il conduttore ha ricevuto la conferma della prenotazione entro la suddetta data, gli intermediari **non sono tenuti a comunicare** i dati del contratto (o ad operare la ritenuta sui pagamenti),
- se la **conclusione delle trattative** è avvenuta **dopo il 1° giugno 2017** e l'**intermediario non è intervenuto nel pagamento del canone**, opera l'obbligo di **invio della comunicazione** entro il prossimo **30 giugno**.

Allo stesso modo, si ritiene che debbano essere oggetto di comunicazione esclusivamente i dati dei contratti le cui **trattative** si siano **concluse** entro il **31.12.2017**: la conclusione delle trattative dopo il suddetto termine, infatti, aderendo all'interpretazione appena richiamata, imporrebbe la comunicazione dei dati il **prossimo anno**.

Da ultimo, pare opportuno precisare che la pubblicazione delle **specifiche tecniche** appena **pochi giorni prima** della **scadenza** prevista per l'adempimento non può non sollevare alcune **perplexità**.

Invero, nei giorni scorsi era stato richiamato un possibile **differimento dell'adempimento**, in considerazione del mancato rispetto del termine di **sessanta giorni** previsto dall'adozione del provvedimento.

Deve infatti ricordarsi come, ai sensi dell'[articolo 3 L. 212/2000](#), *“le disposizioni tributarie **non** possono prevedere **adempimenti** a carico dei contribuenti la cui **scadenza** sia fissata **anteriamente al sessantesimo giorno** dalla data della loro entrata in vigore o dell'adozione dei provvedimenti di attuazione in esse espressamente previsti”*.

Stupisce, tuttavia, che la stessa **Agenzia delle Entrate** non si sia espressa sul punto, a differenza di quanto accaduto in passato con riferimento ad altri adempimenti.

La suddetta precisazione sarebbe stata quantomeno opportuna, soprattutto se si considera che l'**omessa, incompleta o infedele comunicazione** dei dati relativi ai contratti di locazione breve è punita con la sanzione di cui all'[articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997](#), ovvero con la **sanzione da 250 a 2.000 euro**.

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

