

ADEMPIMENTI

Locazioni brevi: dati da trasmettere entro il prossimo 20 agosto

di Cristoforo Florio

Entro il **prossimo 20 agosto** i soggetti che sono intervenuti quali intermediari nella conclusione dei **contratti di locazione breve** di cui all'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) hanno **l'obbligo di trasmettere all'Agenzia delle Entrate** i dati relativi ai suddetti rapporti di locazione stipulati nel periodo **1° giugno 2017 - 31 dicembre 2017**.

Il termine per la trasmissione telematica, inizialmente stabilito nel 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, è stato poi **prorogato al 20 agosto** dal **provvedimento dell'Agenzia delle Entrate** [prot. n. 123723/2018 del 20.06.2018](#).

La predisposizione e la pubblicazione del *software* necessario per l'adempimento in questione sono infatti avvenute solo il 12 giugno 2018; conseguentemente, al fine di consentire agli interessati di usufruire di un **congruo termine per l'effettuazione dell'adempimento** relativo ai dati dei contratti conclusi nel 2017, l'Amministrazione finanziaria ha previsto una proroga *ad hoc*, fermo restando il termine naturale del **30 giugno** per i dati relativi alle locazioni brevi del 2018 (da comunicare nel 2019) e degli anni successivi.

Tutto quanto sopra premesso, è opportuno riepilogare sinteticamente per quali soggetti e quando diviene obbligatoria la trasmissione telematica dei dati in esame, in quanto l'omessa, incompleta o infedele comunicazione delle locazioni brevi è punita con una **sanzione che varia da un minimo di euro 250 ad un massimo di euro 2.000**, fermo restando che la sanzione è ridotta al 50% (da un minimo di euro 125 ad un massimo di euro 1.000) se la trasmissione dei dati è effettuata **entro i quindici giorni successivi alla scadenza** (quindi, relativamente ai dati da trasmettere riferiti all'anno 2017, **entro il prossimo 4 settembre 2018**) ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la **trasmissione corretta** dei dati.

Va preliminarmente evidenziato che per “**contratti di locazione breve**” si intendono i contratti di locazione di immobili ad **uso abitativo** di durata **non superiore a 30 giorni (turistici e non)**, stipulati **da persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, ai quali sono equiparati i **contratti di sublocazione** e i **contratti di concessione in godimento** dell'immobile stipulati dal **comodatario**, aventi medesima durata.

Con riferimento ai soggetti interessati all'obbligo di trasmissione telematica dei dati, si tratta delle ditte individuali e delle società che

1) **esercitano l'attività di intermediazione immobiliare (codice ATECOFIN 683100)** o che

2) gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Non sono dunque coinvolti i soli **mediatori immobiliari** obbligati alla presentazione della SCIA in CCIAA ma, più genericamente, anche i **portali web** che 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.

È importante quindi sottolineare che, laddove la locazione breve sia conclusa direttamente tra persone fisiche che non esercitano l'attività locativa sotto forma di attività d'impresa, **non sarà dovuta alcuna trasmissione dei dati né vi sarà applicazione di alcuna ritenuta fiscale sul canone**, fermo restando l'obbligo, per il soggetto perceptor del canone, di assoggettare a tassazione **Irpef** o a **cedolare secca il reddito fondiario** da locazione.

L'obbligo di **trasmissione dei dati** delle locazioni brevi e quello di applicazione delle ritenute fiscali sul canone è dunque previsto **solo in capo all'intermediario immobiliare**, fermo restando che ciascuno dei citati obblighi/adempimenti presenta dei **presupposti applicativi diversi e specifici**. Si pensi, ad esempio, al caso in cui il contratto venga concluso per effetto dell'intervento dell'intermediario ma il canone venga pagato direttamente dal conduttore al locatore: in questa ipotesi scatta l'**obbligo di comunicazione dei dati** ma non quello di **applicazione della ritenuta fiscale**.

Al contrario, invece, laddove l'intermediario sia intervenuto nel pagamento o nell'incasso del canone di locazione breve e abbia conseguentemente **operato la ritenuta** (d'acconto o d'imposta) del 21% e **trasmesso la relativa certificazione unica** (CU) attestante il canone percepito dal locatore e la ritenuta operata e versata, **non sarà dovuta alcuna comunicazione ulteriore dei dati al Fisco**. Infatti, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la [circolare 12/E/2017](#), la **trasmissione della CU** da parte dell'intermediario che abbia operato la ritenuta fiscale sul canone di locazione breve **assorbe, relativamente a quello specifico contratto di locazione, l'obbligo di comunicazione dei dati**.

Resta quindi l'obbligo di comunicazione dei dati per quei contratti di locazione breve **conclusi per il tramite dell'intermediario che non sia intervenuto nell'incasso o nel pagamento** del canone di locazione e che non abbia conseguentemente potuto operare la ritenuta del 21% (né, di conseguenza, abbia **trasmesso la CU**).

La prova dell'avvenuta intermediazione (circostanza che fa scattare l'obbligo di comunicazione dei dati in assenza di CU) sarà evidentemente rappresentata dalla **corresponsione di un compenso di tipo provvigionale all'intermediario immobiliare** e dalla conseguente "certificazione fiscale" di tale compenso (ad es., fattura di prestazioni per servizi emessa da parte dell'intermediario immobiliare).

Qualora, invece, il locatore si sia avvalso dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il **conduttore** abbia **comunicato direttamente al locatore l'accettazione della**

proposta, l'intermediario non sarà 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**. Inoltre, in caso di **recesso dal contratto di locazione breve**, gli intermediari **non** saranno tenuti a **trasmettere i dati del contratto**; tuttavia, nell'eventualità in cui il recesso venga esercitato a dati ormai trasmessi, l'intermediario dovrà **rettificare**, sempre telematicamente, **la comunicazione già trasmessa**.

I **dati da trasmettere** all'Agenzia delle Entrate sono i seguenti: 1) nome, cognome e codice fiscale del **locatore**, 2) **durata del contratto di locazione**, 3) importo del **canone di locazione** e 4) indirizzo dell'**immobile**. **Non sono quindi da comunicare i dati relativi al locatario dell'immobile**. Peraltro, per i contratti di locazione breve relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione potrà essere effettuata **anche in forma aggregata**.

Da ultimo va ricordato che, relativamente all'adempimento in scadenza il prossimo **20 agosto 2018**, saranno da comunicare i dati delle sole **locazioni brevi stipulate a partire dal 1° giugno 2017**; invece, con riguardo alle locazioni brevi stipulate nel 2018 (e negli anni successivi), occorrerà comunicare i dati relativi a **tutto l'anno precedente**.

Seminario di specializzazione

LA FATTURAZIONE ELETTRONICA IN PRATICA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)