

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 locatizia 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 percettore 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 >