

CASI CONTROVERSI

Locazioni brevi

di **EVOLUTION**



Il D.L. 50/2017, convertito, con modificazioni, dalla L. 96/2017, ha introdotto una nuova disciplina fiscale in materia di locazioni brevi.

Al fine di approfondire i diversi aspetti della materia, è stata pubblicata in Evolution, nella sezione “Strutture ricettive”, una apposita Scheda di studio.

Il presente contributo analizza le novità introdotte dal DL 50/2017 sulle locazioni brevi.

Le nuove disposizioni previste dal D.L. 50/2017 regolano i rapporti di **locazione breve**, ovvero ai **contratti di locazione**:

- di **durata non superiore a 30 giorni**. Questo termine deve essere considerato in relazione ad **ogni singola pattuizione contrattuale**, ragion per cui, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare **ogni singolo contratto**, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente **superiore a 30 giorni** devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla **registrazione** del contratto;
- aventi ad oggetto **immobili situati in Italia ad uso abitativo**, ovvero appartenenti alle **categorie catastali da A1 a A11** (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative **pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, **single stanze** dell'abitazione;
- stipulati da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano **attività di intermediazione** immobiliare (si sottolinea, a tal proposito, che [la circolare AdE 24/E/2017](#) ha precisato quanto segue: “*la condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca sono, quindi, esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti*”);
- che possono prevedere la **prestazione dei servizi di fornitura di biancheria** e di **pulizia**

dei locali. Con la [circolare AdE 24/E/2017](#) è stato altresì specificato il contratto di locazione breve può avere ad oggetto anche **altri servizi** che **corredano la messa a disposizione dell'immobile** come, ad esempio, la fornitura di utenze, *wi-fi*, aria condizionata (*"i quali, seppure non contemplati dall'articolo 4, risultano **strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile**, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo"* [circolare AdE 24/E/2017](#)). La disciplina delle locazioni breve **non è invece applicabile** se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti **servizi aggiuntivi** che **non** presentano una necessaria **connessione** con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la **fornitura della colazione**, la **somministrazione di pasti**, la messa a disposizione di **auto a noleggio** o di **guide turistiche** o di **interpreti**, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione. Sono pertanto **escluse** dal regime in esame le **attività di *bed and breakfast* occasionale**.

Per quanto riguarda l'aspetto dichiarativo è necessario precisare che qualora il corrispettivo della locazione è percepito dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, si considera reddito fondiario, mentre nel caso del sublocatore o del comodatario, il canone è un reddito diverso. Tale specifica influisce anche sulla dichiarazione dei redditi, in quanto diversi sono i quadri da compilare. In particolare, nel caso di reddito fondiario, il canone andrà indicato nel quadro B del 730 (o RB del modello REDDITI), invece, nel caso di redditi diversi, il quadro da compilare è il quadro D (o RL per chi presenta REDDITI).

Inoltre, gli intermediari che intervengono nel pagamento devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, da cui deriva anche l'obbligo di rilasciare al sostituito il modello CU, nel quale è stato appositamente previsto il prospetto "CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI". Le ritenute così operate devono essere indicate dal percettore dei redditi:

- nel rigo F8, quadro F del modello 730;
- nella colonna 4, rigo LC1 del nuovo quadro LC del modello REDDITI PF.

Il modello REDDITI PF presenta, infatti, il nuovo quadro LC, volto alla liquidazione della cedolare secca e dell'imposta sostitutiva dovuta sulle locazioni brevi.

Pertanto, una volta che si sono dichiarati i canoni nel quadro RB o RL, occorre riportare l'imposta nel quadro LC. In particolare, il prospetto deve essere compilato da:

- coloro che hanno percepito canoni da locazioni brevi, per i quali si è optato per l'imposta sostitutiva del 21%;
- coloro che hanno percepito canoni di locazioni (non brevi) per i quali si è optato per la cedolare secca al 21% o al 10%.

Il quadro LC non deve essere compilato dai locatori, anche di locazioni brevi, che non hanno optato per la tassazione agevolativa (21% o 10%), tranne nel caso in cui l'intermediario abbia

effettuato una ritenuta sui canoni.

In merito alle locazioni brevi le novità introdotte sono:

- **gli intermediari sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti** conclusi per il loro tramite entro il **30 giugno** dell'anno successivo (i dati relativi all'anno 2017 devono essere comunicati entro il 20 agosto 2018);
- **gli intermediari devono operare la ritenuta del 21%** sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve, **se intervengono nel pagamento** o incassino i corrispettivi. La ritenuta deve essere operata all'atto del **pagamento al beneficiario**.

Tali adempimenti trovano applicazione con riferimento ai seguenti contratti:

- **contratti di locazione breve;**
- **contratti di sublocazione**, stipulati nel rispetto delle condizioni previste per la configurabilità dei contratti di **locazione breve;**
- **contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati nel rispetto delle condizioni previste per la configurabilità dei contratti di **locazione breve**.

Inoltre, per i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, nonché quelli che **gestiscono portali telematici**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, **devono trasmettere, entro il 30 giugno dell'anno successivo, i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite**.



 **EVOLUTION Euroconference**

Ogni giorno ti diamo le risposte che cerchi,
calde come il tuo primo caffè.

Aggiornamenti, approfondimenti e operatività,
in un unico portale realizzato da professionisti per i professionisti.

richiedi la prova gratuita per 15 giorni >

Design by valenc, Giallo / Freepik