

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, **singole 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 incassano 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**.



The banner features a blue and yellow color scheme. On the left, there is a graphic of a hand interacting with a digital interface. In the center, the Euroconference logo is displayed with the word 'EVOLUTION' in blue above it. To the right of the logo, the text 'La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista' is written in black. Below this text is a yellow button with the text 'Scopri di più' in black. The right side of the banner is decorated with several blue and yellow hexagonal shapes.

EVOLUTION
Euroconference

La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista

Scopri di più