

ADEMPIMENTI

Locazioni brevi: gli adempimenti degli intermediari

di Stefano Rossetti

Seminario di specializzazione

LA PROCEDURA DI TRASFORMAZIONE E LE ALTRE OPERAZIONI STRAORDINARIE DELLE ASSOCIAZIONI E SOCIETÀ SPORTIVE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

L'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) disciplina le **modalità di tassazione dei canoni relativi ai contratti di locazione** riconducibili alla categoria delle c.d. **locazioni brevi**.

Per locazione breve si intende **il contratto di locazione relativo a beni immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni concluso da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa**, per cui non vi è l'obbligo di registrazione se non formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Nella pratica può accadere che un intermediario intervenga nella **conclusione di un contratto** o nella **fase della riscossione** del canone: in questa ipotesi il legislatore ha previsto a carico degli **intermediari** alcuni **adempimenti di natura fiscale**.

Ai sensi dell'[articolo 4](#), commi da 4 a 5-ter, D.L. 50/2017 gli intermediari:

- se intervengono nella stipula dei contratti, devono comunicare, **entro il 30 giugno dell'anno successivo**, i dati ad essi relativi, individuati [con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate n. 132395 del 12 luglio 2017](#), e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate;
- se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi, devono operare una ritenuta nella misura **del 21 per cento** e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi. La ritenuta dovrà essere oggetto di certificazione ai sensi dell'[articolo 4 D.P.R. 322/1998](#) e di indicazione nel **modello 770**.

In merito a quest'ultimo aspetto l'Agenzia delle Entrate, con la [circolare 24/E/2017](#), ha chiarito che:

- in caso di **pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore**, l'intermediario,

non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite;

- in caso di **pagamento del canone mediante carte di pagamento** (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane s.p.a.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento;
- la ritenuta deve essere operata anche qualora **l'intermediario abbia delegato soggetti terzi all'incasso del canone** e all'accreditto del relativo importo al locatore. Tale attività deve essere riferita al delegante e, pertanto, gli adempimenti di versamento della ritenuta e di certificazione della stessa, nonché di comunicazione dei dati relativi al contratto, devono essere posti in essere a suo nome.

La ritenuta è applicata **sull'importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve**, mentre non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali **penali o caparre o depositi cauzionali**, in quanto si tratta di **somme di denaro che non hanno la natura di corrispettivo**.

Gli adempimenti inerenti alla comunicazione dei dati, l'effettuazione, il versamento e la certificazione delle ritenute operate devono essere effettuati da tutti gli intermediari compresi quelli **fiscalmente non residenti** nel territorio dello Stato. Al riguardo, nel [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 132395 del 12 luglio 2017](#) viene specificato che se gli intermediari non residenti:

- dispongono di una stabile organizzazione in Italia ai sensi [dell'articolo 162 Tuir](#), devono adempiere agli obblighi di comunicazione **per il tramite della stabile organizzazione**;
- risultano privi di stabile organizzazione in Italia, si devono avvalere di un **rappresentante fiscale**, che in qualità di responsabile d'imposta, individuato tra i soggetti indicati nell'[articolo 23 D.P.R. 600/1973](#), deve provvedere anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

La ritenuta effettuata deve essere versata dall'intermediario **entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata**, utilizzando il codice tributo 1919 istituito con la [risoluzione 88/E/2017](#).

La natura della ritenuta varia in ragione dell'esercizio o meno per l'applicazione della cedolare secca da parte del locatore, infatti se l'opzione per la cedolare secca:

- **è stata esercitata**, la ritenuta è da considerarsi a titolo d'imposta;

- **non è stata esercitata**, la ritenuta è da considerarsi a titolo d'acconto.

Da ultimo, si sottolinea che **l'articolo 13-quater, comma 1, D.L. 34/2020** ha previsto **l'estensione della responsabilità solidale per l'effettuazione e il versamento delle ritenute sui canoni derivanti dai contratti di locazione breve** in capo ai soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono al medesimo gruppo societario dell'intermediario che è intervenuto nel pagamento del canone.