

16 febbraio 2018

L'applicazione della ritenuta nelle locazioni brevi

Come già messo in evidenza in precedenti interventi, con l'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) il Legislatore ha introdotto **nuovi obblighi per i soggetti**, persone fisiche non titolari di partita Iva, **che locano a breve termine** immobili a destinazione abitativa.

Il citato riferimento normativo prevede, al sussistere di determinate e ben specifiche condizioni (non oggetto di analisi nel presente intervento), la **possibilità di applicare la tassazione sostitutiva prevista per la cedolare secca**, di cui all'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#).

Al pari delle locazioni "ordinarie", **anche nell'ipotesi di locazione breve la cedolare secca rappresenta un regime facoltativo**, che si sostanzia nel pagamento di **un'imposta sostitutiva dell'Irpef** e delle **addizionali sui redditi derivanti dalla locazione di beni immobili**.

Tuttavia, sotto il profilo sostanziale, la tassazione delle locazioni brevi prevede **l'applicazione di un'imposta sostitutiva nella misura del 21%**, a differenza, invece, delle **locazioni ordinarie** (non brevi) per le quali al ricorrere dell'esistenza di un **contratto di locazione di tipo convenzionato**, relativo ad un immobile ubicato nei comuni con carenze di disponibilità abitative ([articolo 1, lettera a\) e b\) del D.L. 551/1988](#)) e nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal CIPE), è prevista anche la possibilità di applicare **un'aliquota nella misura del 10%**.

Quanto previsto dall'[articolo 4, comma 2, D.L. 50/2017](#), secondo cui alle locazioni brevi è applicata un'aliquota del 21%, deve essere poi necessariamente **coordinato con il contenuto di cui al comma 5** della stessa disposizione normativa, in quanto, limitandosi alla sola lettura del **comma 2**, potrebbe sembrare che **solo chi adotta il regime della cedolare secca** e si avvale dell'intervento di intermediari "subisca" **una ritenuta pari al 21%**.

Nell'ambito delle locazioni brevi l'[articolo 4, comma 5, D.L. 50/2017](#) (post conversione) stabilisce infatti che l'intervento di intermediari immobiliari o di gestori di portali *on line* residenti, che incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione, comporta sempre da parte di questi ultimi l'applicazione di **un'imposizione del 21%**:

- **sia nel caso in cui il locatore abbia opzionato per il regime della cedolare secca**, in tal caso la "ritenuta" è da considerarsi a **titolo definitivo**;
- **sia nel caso in cui il locatore adotti la tassazione Irpef ordinaria**, in tal caso l'importo pari al 21% del canone trattenuto dall'intermediario immobiliare rappresenta una **ritenuta a titolo d'acconto**.

Infatti il **comma 5** prevede che *"I soggetti residenti nel territorio dello Stato 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, **qualora incassino i canoni o i corrispettivi** relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero **qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo **versamento** con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto*

legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa **certificazione** ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. **Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto**".

A seguito dei chiarimenti di cui alla [circolare AdE 24/E/2017](#), l'applicazione delle ritenute di fatto trova un **applicazione molto contenuta**. Infatti, l'Agenzia nel citato documento di prassi evidenzia **due ipotesi di esclusione dall'applicazione della ritenuta**, quali:

1. il pagamento mediante **assegno bancario** intestato al locatore;
2. il pagamento mediante **carte di credito direttamente al locatore**.

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.

In conclusione, per effetto dell'**articolo 4, comma 5, D.L. 50/2017** (post conversione), **l'intervento dell'intermediario immobiliare** o del soggetto che gestisce portali *on line* nella locazione a breve di immobili, per conto del proprietario degli stessi con incasso dei canoni o dei corrispettivi, **comporta sempre il trasferimento al locatore del canone al netto della ritenuta**, sia essa a titolo d'imposta o a titolo d'acconto, salvo il pagamento mediante assegno intestato direttamente al locatore.

Sotto il profilo procedurale, ai sensi del **comma 5** gli intermediari che incassano i corrispettivi dei contratti in argomento, operando in qualità di **sostituti d'imposta**, effettuano una ritenuta del 21% sull'ammontare dei corrispettivi incassati all'atto dell'accredito, provvedono al relativo **versamento** entro il giorno 16 del mese successivo all'incasso, mediante modello unico di versamento (F24) secondo quanto previsto dall'**articolo 17 D.Lgs. 241/1997** e inviano la **certificazione** ai sensi dell'**articolo 4 D.P.R. 322/1998**.

Intervento intermediario immobiliare o che gestisce portali on line nell'incasso	Opzione cedolare secca	Tipologia di ritenuta
Sì	Sì	Ritenuta d'imposta del 21%
Sì	No	Ritenuta d'acconto del 21%
No	Sì/No	Nessuna ritenuta

Fonte Euroconference, articolo di Leonardo Pietrobon

<https://www.ecnews.it/applicazione-della-ritenuta-nelle-locazioni-brevi-2/>