

ADEMPIMENTI

Locazioni brevi: approvate le regole operative

di **Alessandro Bonuzzi**

Con il [provvedimento n. 132395](#) di ieri l'Agenzia delle Entrate ha individuato le **modalità** con le quali i soggetti che esercitano attività di **intermediazione immobiliare**, anche mediante la gestione di **portali telematici**, devono adempiere ai **nuovi obblighi** introdotti dalla Manovra correttiva (D.L. 50/2017).

Si ricorda, infatti, che questi soggetti sono tenuti a operare una **ritenuta** del **21%** sull'ammontare dei **corrispettivi** lordi relativi a **contratti di locazione breve**, qualora **intervengano nel pagamento** o ne **incassino i corrispettivi**, all'atto del **pagamento al beneficiario** (locatore). La ritenuta deve essere considerata a titolo di **imposta** o di **acconto** a seconda che il soggetto percettore decida di **optare** o meno per la **cedolare secca**.

L'altro adempimento è quello che riguarda la **trasmissione dei dati relativi** a contratti di locazione breve che, invece, è posto a carico degli **intermediari** che sono intervenuti nella **conclusione** dei contratti medesimi.

Va fin da subito evidenziato che il **provvedimento** fa chiarezza sul tema della **decorrenza** dei nuovi obblighi, atteso che il dettato letterale della norma nulla prevede sul punto **se non** per le disposizioni sulla **cedolare secca** le quali trovano applicazione per i "*redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire*" dal 1° giugno 2017 ([articolo 4, comma 2, D.L. 50/2017](#)).

Al riguardo, ai fini delle **regole applicative**, il documento **definisce** come contratti di locazione breve "*i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, anche se prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario*".

Ne deriva che tutte le **nuove disposizioni** sulle locazioni brevi scattano dai contratti **stipulati dal 1° giugno 2017**.

Detto ciò, gli intermediari sono tenuti a comunicare i seguenti **dati** all'Agenzia delle Entrate:

- il nome, cognome e codice fiscale del **locatore**,
- la **durata** del contratto,
- l'importo del **corrispettivo lordo** e

- l'**indirizzo** dell'immobile.

Per i contratti relativi al **medesimo immobile** e stipulati dal **stesso locatore**, la comunicazione dei dati può essere fatta anche in **forma aggregata**. La trasmissione va effettuata attraverso i **servizi dell'Agenzia** entro il **30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto**.

La **ritenuta**, invece, deve essere versata **entro il giorno 16 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata, nonché essere dichiarata e certificata mediante C.U.. Peraltro, gli intermediari che operano la ritenuta assolvono l'**obbligo di comunicazione** dei dati all'Agenzia proprio mediante la C.U..

Il primo appuntamento in termini di versamento scade, quindi, già il prossimo **17 luglio** con riferimento alle ritenute operate in **giugno** (semprech  siano state operate nonostante le incertezze del caso).

Si ricorda che la [risoluzione AdE 88/E/2017](#) ha istituito il **codice tributo** da utilizzare per il versamento tramite F24 della ritenuta, nonch  i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

In chiusura, il provvedimento stabilisce che gli intermediari devono **conservare** le informazioni dei contratti comunicate al Fisco e i dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati per il periodo previsto per l'**accertamento**.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >