

## **Art.4, DL. 50 del 24/4/17\_ Regime fiscali delle locazioni brevi**

E' noto come il settore delle locazioni brevi abbia conosciuto negli ultimi anni un'espansione molto significativa ed è altrettanto noto come, nell'opinione comune, a torto o a ragione, sia stato accompagnato dal sospetto di scarsa lealtà fiscale.

E' quindi da valutare positivamente, a mio avviso, l'intervento del legislatore che ha disciplinato uno specifico trattamento fiscale.

Innanzitutto il comma 1 definisce cosa si intende per locazione breve ai fini della norma:

- 1) Riguarda la locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 gg.
- 2)Può includere servizi di biancheria e pulizia dei locali;
- 3)I locatori sono persone fisiche non imprenditori;
- 4)I contratti possono essere stipulati direttamente o tramite intermediari, anche attraverso la gestione di portali on line.

I primi commenti hanno rilevato che l'ambito dei servizi che possono essere offerti è molto circoscritto. Oltre si esce dal perimetro della locazione per entrare nel settore delle prestazioni alberghiere abusive.

Dal primo giugno 2017 ai redditi delle locazioni brevi si applicano, a seguito di opzione, le disposizioni della cedolare secca con aliquota del 21%. In realtà è sempre stato chiaro che per le locazioni brevi fosse possibile optare per la cedolare secca, come ricorda il sito stesso dell'AdE. L'AdE a livello interpretativo dovrà chiarire la disposizione normativa.

Il comma 3 estende il trattamento fiscale rilevato anche ai proventi lordi da sublocazione e da contratti conclusi dal comodatario aventi le stesse caratteristiche descritte al comma 1. L'aggettivo "lordo" è stato interpretato con il significato che l'imponibile del prelievo fiscale è costituito dall'intero corrispettivo, incluso il rimborso delle spese che tradizionalmente sono viceversa escluse. Anche su questo punto dovrà essere fatta chiarezza.

Il comma 4 individua gli intermediari, ossia i soggetti sui quali la legge pone nuovi e rilevanti adempimenti.

Sono senz'altro gli operatori che si avvalgono di portali on line come Airbnb, ma non solo. La definizione è più ampia riguardando chiunque mette in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità da locare.

Gli obblighi a loro carico sono:

- 1) Comunicare i dati relativi ai contratti conclusi per loro tramite, pena una sanzione da € 200 a € 2.000 in caso di omissione;
- 2) Qualora incassino i canoni o i corrispettivi, operare una ritenuta del 21% sull'importo dei canoni o corrispettivi provvedendo al loro versamento con Mod F24 come per qualsiasi altra ritenuta.
- 3) Certificare le ritenute operate;
- 4) Conservare la documentazione.

La cedolare secca mantiene anche in questo caso la caratteristica di trattamento opzionale. La ritenuta, nel caso l'opzione non sia esercitata, assume pertanto carattere di acconto dell'irpef.

La norma attuativa dovrà essere emanata entro il 25/7/2017 e ci si auspica possa chiarire tutti i passaggi che presentano dubbi interpretativi.