



ASSOEDILIZIA

Locazioni brevi

Profili fiscali ed operativi

Massimo De Angelis – dottore commercialista

sommario

- Riferimenti normativi e di prassi
- Soggetti interessati:
 1. Locatore o beneficiario del pagamento
 2. Locatario
 3. Intermediario
- Caratteristiche dell'immobile
- Applicabilità della Cedolare Secca
- Adempimenti
- Determinazione della base imponibile

Articolo 4 DL 24 aprile 2017 n° 50 convertito in legge 21 giugno 2017 n°96
Circolare Ministeriale 24 del 12 Ottobre 2017

DEFINIZIONE dei contratti di locazione breve: sono i contratti che hanno le seguenti caratteristiche:

- a) stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, con adempimento dello stesso successivo a questa data;
- b) al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa;
- c) locazioni di durata non superiore a 30 giorni; vi rientrano anche le sublocazioni o concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.
- d) aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo

Locatore

La nuova disciplina delle locazioni brevi si applica:

- ✓ contratti stipulati dalle persone fisiche - sia come locatore sia come locatario – se più contratti con lo stesso soggetto verifica durata e obbligo registrazione se superiore a 30 giorni totali

La regola per la verifica dell'obbligo di registrazione contenuta nel DPR 131/86 dispone che siano soggetti a registrazione solo in caso d'uso i contratti di locazione, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, aventi durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno. La circ. 16.1.98 n. 12 precisa che occorre computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore ed il medesimo locatore aventi ad oggetto il medesimo immobile: se la durata complessiva non supera i 30 giorni, non sussiste l'obbligo di registrazione in termine fisso.

In pratica il locatore Rossi stipula con il locatario Bianchi due contratti di locazione aventi ad oggetto un immobile abitativo,

il primo contratto, stipulato nel mese di settembre 2017, ha la durata di 28 giorni, il secondo contratto, stipulato nel mese di dicembre 2017, ha la durata di 10 giorni. Dando per esistenti le restanti caratteristiche richieste dalla norma, questi contratti configurano "locazioni brevi"; al tempo stesso però essi devono essere registrati in quanto, ai fini della registrazione, le durate dei due contratti vanno sommate ($28 + 10 = 38$) e risulta, quindi, superato il limite di 30 giorni nell'anno che esonera dalla registrazione in termine fisso.

Locatore

La nuova disciplina delle locazioni brevi si applica:

✓ al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

Senza ricadere nell'attività d'impresa possono prevedere servizi "accessori" (i)biancheria (ii)pulizia locali (iii)wi-fi (iv)utenze, si tratta di servizi definiti dalla circolare come «strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile.

Attività d'impresa: la norma prevede emanazione di DM con definizione (numero unità immobiliari, organizzazione, preponderanza servizi accessori)

Confine dell'attività d'impresa: ad esempio la pulizia locali "giornaliera" potrebbe configurare un'attività d'impresa di natura alberghiera - Cass. n. 10158/1994 e n. 707/2002.

Cedolare Secca

- ✓ applicabili le disposizioni relative alla cedolare secca, con aliquota 21% sostitutiva dell'Irpef, addizionali e dell'imposta di registro
- ✓ il regime della cedolare secca è opzionale, facoltà in alternativa di scegliere il regime ordinario.

Non è una novità: era previsto che i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni (per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione) potessero essere assoggettati a cedolare secca, la vera novità riguarda le sublocazioni (un tempo espressamente escluse dall'opzione) e il reddito «del comodatario» (ritenuto dall'Agenzia sempre di pertinenza del titolare del diritto reale).

Opzione per singolo immobile e per singolo contratto

Se uno solo dei comproprietari: applicazione a lui della ritenuta

Intermediario

I soggetti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, sono tenuti a comunicare telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto i seguenti dati:

- 1) il nome, il cognome e il codice fiscale del locatore;
- 2) la durata del contratto;
- 3) l'importo del corrispettivo lordo;
- 4) l'indirizzo dell'immobile, si noti che non si fa riferimento ai dati catastali degli immobili

i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata; le modalità di trasmissione saranno pubblicate sul sito dell'Agenzia.

Intermediario

Gli intermediari che intervengono nell'incasso dei corrispettivi della locazione breve: applicano una ritenuta alla fonte nella misura del 21% all'atto del pagamento al beneficiario.

La circolare fa riferimento alla materiale disposizione delle risorse finanziarie da parte dell'intermediario, pertanto nel caso di assegno, paypal, bonifico bancario non trova applicazione la ritenuta

Base imponibile: canone lordo di locazione – escluse penali, depositi cauzionali, rimborsi spese sulla base di costi effettivamente sostenuti