

Oggetto: Locazioni brevi

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito in Legge 21 giugno 2017, n. 96, ai proventi derivanti dalle locazioni brevi (definite come quelle di durata non superiore a 30 giorni nell'anno solare), effettuate da persone fisiche non nell'esercizio dell'attività d'impresa, viene disposta l'applicazione da parte dei soggetti residenti nel territorio dello Stato, o anche di soggetti stranieri che operino in Italia tramite una stabile organizzazione, che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario, a titolo d'acconto o, nel caso in cui sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, a titolo di imposta, con un'aliquota pari al 21%.

Le stesse disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, aventi ad oggetto "locazioni brevi".

Nozione di "locazione breve"

Ai fini dell'applicazione del regime fiscale i oggetto, il comma 1 dell'art. 4 fornire una definizione del concetto di "locazione breve", qualificando in tal senso "i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni". L'individuazione di una soglia temporale pari al massimo a 30 giorni in ordine all'attribuzione della qualifica di brevità alla durata della locazione coincide con la classificazione impiegata dall'Amministrazione finanziaria per individuare le "locazioni o affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno", per i quali non sussiste obbligo di registrazione in termine fisso.

Ai fini al computo del periodo *de quo*, la stessa Agenzia delle Entrate aveva già precisato che si rende necessario sommare tutti i rapporti di locazione, anche di durata inferiore a 30 giorni, intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

Novità applicative

La misura in rassegna non ha introdotto alcun nuovo tributo, dal momento che la possibilità di scegliere il regime della cedolare secca, quale forma di imposizione sostitutiva dei redditi fondiari dell'IRPEF risulta disciplinata nel nostro ordinamento sin dal 2011, ne' ha apportato alcuna modifica con riferimento alla base imponibile sulla quale opera il prelievo sostitutivo, rappresentata dall'intero ammontare dei canoni di locazione percepiti dal locatore nel corso dell'anno solare. La novità da segnalare attiene al coinvolgimento, in qualità di sostituti d'imposta, degli intermediari immobiliari nonché dei soggetti che "gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono", i quali sono tenuti ad operare la ritenuta e ai conseguenti obblighi di versamento richiesti dalla legge.

Ambito oggettivo

Gli immobili oggetto dei contratti di locazione in rassegna devono essere immobili ad uso abitativo locati per finalità abitative; sul punto l'Agenzia delle entrate ha chiarito che tale condizione si ritiene soddisfatta qualora gli immobili in questione siano censiti nel catasto dei fabbricati nella tipologia abitativa (categoria catastale A, escluso A10) ovvero per i quali è stata presentata domanda di accatastamento in detta tipologia abitativa", di fatto escludendo tutti gli altri immobili accatastati in diverse categorie catastali.

Opzione del regime della cedolare secca e ambito soggettivo

Anzitutto va chiarito che il regime in opzione della cedolare secca è, al momento, riservata ai locatori soggetti passivi dell'IRPEF, quindi persone fisiche, che non locano gli immobili per l'esercizio di un'attività d'impresa.

Imprenditorialità

Il dilemma sulla sussistenza del requisito della “imprenditorialità” risulta chiarito, seppur solo implicitamente, dal comma 3-bis dell’art. 4, inserito in sede di conversione, il quale demanda ad un Regolamento del Ministero dell’Economia e delle Finanze da emanare entro 90 giorni “i criteri in base ai quali l’attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l’art. 2082 del Codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al Decreto Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare.

Convenienza dell’opzione

Anzitutto va chiarito che il locatore può scegliere di saldare i conti con il fisco, per le «locazioni brevi», semplicemente indicando la scelta per la «cedolare» nella prossima dichiarazione dei redditi: la cedolare, infatti, corrisponde esattamente alla ritenuta del 21% che viene operata dall’intermediario. Ed è mediamente più conveniente dell’Irpef, tranne i casi in cui le detrazioni da conteggiare siano talmente alte che, potrebbe essere conveniente invece non optare per il regime sostitutivo: in queste situazioni bisogna fare bene i conti.

Decorrenza

A partire dal 1° giugno 2017 i redditi derivanti dai contratti di locazione breve devono essere soggetti a ritenuta.

Irregolarità

Possono tuttavia presentarsi delle situazioni di inadempimento da parte del soggetto sostituto d’imposta, che non inficiano sulle sorti finanziarie del locatore sostituito. Infatti se:

1) l’intermediario ha effettuato la ritenuta (e il locatore ha quindi ricevuto il 79% dell’affitto) ma poi si è dimenticato di versarla o ne ha versato una parte, il locatore non ne ha alcun danno e salderà il conto con il fisco come se fosse stata versata, anche se non ha ricevuto la CU e le conseguenze dell’inadempimento dell’intermediario ricadono solo su di lui;

2) l'intermediario non ha effettuato la ritenuta e ha versato al locatore il 100% dell'affitto: spetterà quindi al locatore pagare la cedolare (o l'Irpef) alla normale scadenza annuale, nel 2018; anche in questo caso dell'inadempimento risponde solo l'intermediario.

Ad ogni modo, resta davvero difficile e poco probabile che il fisco riesca a organizzare controlli capillari sugli intermediari in presenza di contratti che non vengono neppure registrati.

Restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Milano, 25 luglio 2017

Studio Dattilo Commercialisti Associati