



LOCAZIONI BREVI - CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la circ. 12.10.2017 n. 24, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulla disciplina delle locazioni brevi, introdotta dall'art. 4 del D.L. 24.04.2017 n. 50 (conv. L. 21.06.2017 n. 96) e attuata con il provv. 12.07.2017 n. 132395 della stessa Agenzia.

L'art. 4 co. 1 del DL 50/2017 definisce "**locazioni brevi**" i "*contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*".

A tali contratti sono assimilati:

- i contratti di sublocazione, stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario, aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi e stipulati alle suddette condizioni che configurano una locazione breve.

Il provvedimento 12.07.2017 n. 132395 precisa che **rientrano** nella disciplina delle locazioni brevi **solo i contratti "stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017"**. Pertanto, restano fuori dalla disciplina in esame tutti i contratti stipulati anteriormente a tale data.

Al riguardo, la circ. 24/2017 precisa che:

- l'art. 1326 c.c. considera concluso il contratto nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte: non rileva, pertanto, la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile;
- per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari si può ritenere che rilevi il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione.

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la "locazione breve":

- è compatibile, oltre che con la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali (come espressamente previsto dalla norma), anche con la fornitura di altri servizi strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, come la fornitura di utenze, *wi-fi* e aria condizionata;
- non è invece compatibile con i servizi che richiedono una forma anche minima di organizzazione e che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile (es. fornitura della colazione, somministrazione di pasti, messa a disposizione di auto a noleggio, di guide turistiche o interpreti, ecc.).

Intermediari

Con riferimento alla definizione di "intermediario", la circ. 24/2017 rileva che si tratta di una definizione ampia, che coinvolge:

- non solo coloro che esercitano la professione di mediatore disciplinata dalla L. 3.2.89 n. 39, soggetta a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare alla Camera di Commercio ai sensi dell'art. 73 del DLgs. 26.3.2010 n. 59;
- ma anche tutti coloro attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione breve come, ad esempio, coloro che in via abituale anche se non esclusiva offrono strumenti tecnici e informatici per facilitare l'incontro della domanda e offerta di locazioni brevi e, pertanto, intervengono nella conclusione del contratto tra locatore e conduttore.



Come sopraadetto, il contratto di locazione breve non può avere durata superiore a 30 giorni e come precisato dall’Agenzia delle Entrate nella circ. 24/2017, ai fini della verifica di tale elemento, deve considerarsi il singolo contratto stipulato tra le parti; se in un anno le parti stipulano più contratti aventi ad oggetto il medesimo immobile, ognuno di essi può rientrare nella disciplina delle locazioni brevi, se ha durata non superiore a 30 giorni, anche se la sommatoria dei vari contratti eccede il limite di 30 giorni.

Diversa è la regola per la verifica dell’obbligo di registrazione.

Infatti, secondo il combinato disposto degli artt. 5 della Tariffa, Parte I e 2-*bis* della Tariffa, Parte II, allegate al DPR 131/86, sono 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. Pertanto, come chiarito dalla C.M. 16.1.98 n. 12, per verificare la sussistenza dell’obbligo di registrazione, bisogna computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore ed il medesimo locatore aventi ad oggetto un determinato immobile: se la durata complessiva non supera i 30 giorni, non sussiste l’obbligo di registrazione in termine fisso.

Esempio

Ipotizziamo che Tizio stipuli con Caio due contratti di locazione aventi ad oggetto un immobile abitativo sito in una località turistica:

- il primo contratto, stipulato nel mese di agosto 2017, ha la durata di 28 giorni;
- il secondo contratto, stipulato nel mese di dicembre 2017, ha la durata di 10 giorni.

In presenza delle condizioni di cui all’art. 4 del DL 50/2017, entrambi i contratti configurano “locazioni brevi”. Ai fini della registrazione, le durate dei due contratti vanno però sommate ($28 + 10 = 38$) e risulta, quindi, superato il limite di 30 giorni nell’anno che esonera dalla registrazione.

APPLICAZIONE DELLA “CEDOLARE SECCA”: I contratti di locazione breve ed i contratti assimilati possono accedere alla “cedolare secca”.

L’opzione va espressa nella dichiarazione dei redditi o con il modello RLI (nel caso di registrazione volontaria o nel caso in cui si configuri l’obbligo di registrazione, avendo le parti stipulato più contratti nel medesimo anno).

Con riferimento ai contratti di locazione breve stipulati dal comodatario, la circ. 24/2017 precisa che, in deroga a quanto chiarito nelle precedenti ris. 14.10.2008 n. 381 e 22.10.2008 n. 394, i redditi derivanti dal contratto di concessione in godimento vanno imputati al comodatario e qualificati come redditi diversi, in quanto assimilabili ai redditi derivanti dalla sublocazione.

Per tali redditi la possibilità di accedere alla cedolare secca configura una eccezione operante specificamente per la disciplina delle locazioni brevi.

OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DEI DATI DEI CONTRATTI: L’art. 4 co. 4 del DL 50/2017 dispone che gli “intermediari” devono trasmettere all’Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione breve (e contratti assimilati) stipulati per il loro tramite, entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello cui si riferiscono.

Il riferimento ai contratti “conclusi per il tramite” dell’intermediario implica che l’intermediario sia tenuto alla comunicazione dei dati solo se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l’intermediario o aderendo alla offerta di locazione tramite la piattaforma *online*. Invece, l’obbligo di comunicazione non sorge se il locatore si avvale dell’intermediario solo per proporre l’immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l’accettazione della proposta.

Inoltre, in caso di recesso dal contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti alla trasmissione dei dati; se il recesso avviene successivamente all’adempimento dell’obbligo di trasmissione, l’intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall’Agenzia.



OBBLIGO DI RITENUTA SUI CANONI O CORRISPETTIVI: L'art. 4 co. 5 del DL 50/2017 dispone che **gli "intermediari" devono operare, in qualità di sostituti di imposta, una ritenuta del 21% ove incassino o intervengano nel pagamento dei canoni di locazione o sublocazione breve** o dei corrispettivi dei contratti onerosi conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi.

In proposito, la circ. 24/2017 chiarisce che il riferimento all'"intervento nel pagamento" implica che la disponibilità materiale delle risorse finanziarie, in capo all'intermediario, gli impone di operare al ritenuta del 21%, quindi:

- non sussiste l'obbligo di ritenuta se il pagamento avviene mediante assegno bancario intestato al locatore, anche ove l'intermediario sia stato incaricato della consegna materiale dell'assegno;
- in caso di pagamento mediante carte di pagamento, gli intermediari finanziari autorizzati (banche, Poste, istituti di pagamento elettronici) o le società che offrono servizi di pagamento digitale (PayPal, Satispay, ecc.) non sono tenuti ad operare la ritenuta, atteso che non svolgono attività di intermediazione, mentre la ritenuta deve essere operata dall'intermediario che incassi il canone o intervenga nel pagamento;
- ove l'intermediario abbia delegato terzi all'incasso del canone e all'accredito del relativo importo al locatore, tale attività resta riferita al delegante e, quindi, gli adempimenti relativi alla ritenuta devono essere effettuati a suo nome;
- la ritenuta deve essere operata sull'importo del canone o corrispettivo lordo come indicato nel contratto di locazione breve

La ritenuta va versata dall'intermediario:

- entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata;
- con il modello F24, utilizzando il codice tributo "1919" (istituito dalla ris. Agenzia delle Entrate 5.7.2017 n. 88).

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario.

Studio Mantovani & Associati s.s.

Dr. Sergio Mantovani