

## La comunicazione degli affitti brevi prorogata al 20 agosto 2018

di

**Publicato il 27 Giugno 2018**

Gli intermediari immobiliari che hanno partecipato all'attività di intermediazione dei contratti di locazione di breve durata, quindi di durata non superiore a trenta giorni, avranno più tempo a disposizione per comunicare all'Agenzia delle entrate i relativi dati. La scadenza originaria del 30 giugno è stata prorogata al 20 agosto prossimo. Il rinvio del termine è stato disposto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate e l'adempimento riguarda le locazioni brevi i cui contratti sono stati stipulati dal 1° giugno al 31 dicembre 2017

Gli **intermediari immobiliari** che hanno partecipato all'attività di intermediazione dei **contratti di locazione di breve durata**, quindi di durata non superiore a trenta giorni, avranno più tempo a disposizione per comunicare all'Agenzia delle entrate i relativi dati.

La scadenza originaria del 30 giugno è stata **prorogata al 20 agosto** prossimo. Il rinvio del termine è stato disposto dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, protocollo 123723 del 20 giugno scorso.

**L'adempimento riguarda le locazioni brevi i cui contratti sono stati stipulati dal 1° giugno al 31 dicembre 2017.**

La comunicazione deve essere effettuata esclusivamente mediante modalità telematiche.

Tuttavia le specifiche tecniche necessarie per effettuare l'adempimento sono state pubblicate sul sito dell'Agenzia delle entrate solo il 12 giugno scorso.

Il ritardo ha dunque reso inevitabile il differimento della scadenza. Il nuovo termine del 20 agosto coincide con il termine per il versamento del saldo delle imposte sui redditi del 2017, sia pure con la



maggiorazione dello 0,40 per cento. La circostanza dimostra senza alcuna incertezza che il calendario fiscale risulta già di per sé eccessivamente congestionato e anche il mero differimento di un termine risulta particolarmente difficile da gestire.

La compilazione della dichiarazione dei redditi potrebbe risultare particolarmente complicata. I dati delle locazioni di breve durata dovranno essere comunque indicati nel **quadro RB**. Ciò anche nell'ipotesi in cui i fabbricati dovessero essere stati oggetto di locazione solo per qualche giorno, quindi per un periodo notevolmente inferiore a quello massimo di trenta giorni. In tale ipotesi il contribuente dovrà indicare separatamente sia i periodi durante i quali l'immobile sarà a disposizione, riportando il codice 2, sia i periodi brevi di locazione riportando sia il numero dei giorni, ma anche il codice 3, necessario per indicare il diverso stato dell'immobile.

Se l'intermediario immobiliare avrà incassato e girato i canoni di locazione al proprietario dovrà aver operato e versato la relativa ritenuta d'acconto. In tale ipotesi la somma avrebbe dovuto essere certificata con il rilascio della CU 2018, i cui dati avrebbero dovuto essere trasmessi telematicamente all'Agenzia delle entrate entro il 7 marzo scorso. Gli stessi dati relativi alle ritenute operate e versate dovranno essere indicati all'interno del modello del sostituto di imposta da presentare telematicamente entro la scadenza del 31 ottobre prossimo.

La ritenuta deve essere operata nella misura del **21 per cento** a titolo di acconto o a titolo di imposta laddove il proprietario abbia optato per l'applicazione della cedolare secca. In mancanza di un contratto oggetto di registrazione l'opzione deve essere manifestata dal proprietario direttamente all'interno del Modello di dichiarazione dei redditi. Tuttavia il contribuente dovrà fornire comunicazione all'agente immobiliare tenuto ad effettuare l'adempimento.

Se la ritenuta è a titolo di acconto potrà essere scomputata in sede di dichiarazione dei redditi. Invece se è a titolo di imposta non sarà dovuta nessun'altra somma. Sarà però comunque necessario fornire indicazione all'interno della **dichiarazione dei redditi**. In ogni caso l'importo trattenuto risulterà dal **punto 15 della CU2018** nella parte relativa alle "locazioni brevi".

Occorre poi ancora osservare come il Modello [Redditi 2018](#) abbia previsto un apposito quadro LC ove indicare i canoni di locazione soggetti a cedolare secca. Si tratta di una novità assoluta in quanto fino allo scorso anno doveva essere utilizzato esclusivamente il quadro RB.

La modifica normativa ed il nuovo adempimento è agevolmente spiegabile. I contratti di locazione, la cui durata non supera 30 giorni, non devono essere registrati. Conseguentemente i predetti proventi sfuggivano completamente alla tassazione. Ora, il coinvolgimento degli intermediari da una parte, e l'introduzione della cedolare secca, dall'altra, dovrebbero indurre i contribuenti ad uscire allo scoperto anche in ragione di un livello del prelievo tributario più ragionevole.

Nicola Forte

27 giugno 2018