

Gli adempimenti degli intermediari nelle locazioni brevi

di [Gianfranco Costa](#)

Pubblicato il 16 Ottobre 2020

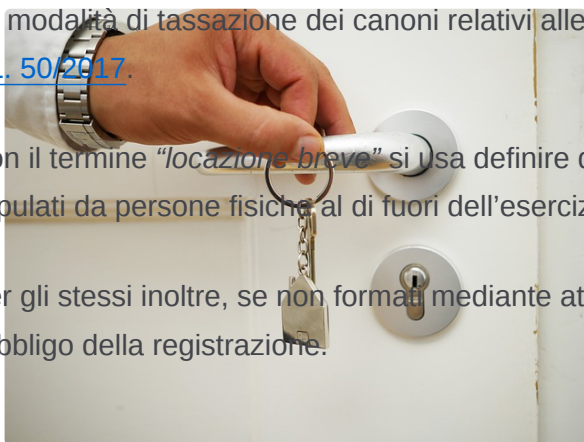
Un breve approfondimento sulle responsabilità degli intermediari nelle locazioni brevi: dalla riscossione del canone di locazione al versamento della ritenuta. Gli interventi dell'Agenzia Entrate.

Locazioni brevi: tassazione dei canoni di locazione

Le modalità di tassazione dei canoni relativi alle locazioni brevi sono regolamentate dall'[articolo 4 del DL. 50/2017](#).

Con il termine “*locazione breve*” si usa definire quei contratti di locazione relativi a beni immobili abitativi stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e non superiori a 30 giorni.

Per gli stessi inoltre, se non formati mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, non vige l'obbligo della registrazione.



Responsabilità dell'intermediario

Nel caso in cui un intermediario venga coinvolto durante la conclusione del contratto o anche solo nella fase della riscossione del canone, sullo stesso ricadono oneri di carattere fiscale.

L'articolo 4, commi da 4 a 5-ter del DL. 50/2017 sopra richiamato, prevede che l'intermediario, se partecipa alla stipula del contratto, deve comunicare i dati indicati nel [Provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate n. 132395 del 12 luglio 2017](#) entro il 30.06 dell'anno successivo.

Diversamente, se l'intermediario si occupa solo della riscossione/pagamento del canone di locazione, deve applicare una ritenuta del 21% (certificata e indicata nel modello 770) e conservare i dati del pagamento.

Riscossione canone di locazione e applicazione della ritenuta

Con la circolare 24/E/2017, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che, con riguardo alla ritenuta e nel caso in cui il pagamento avvenga con assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario non deve applicare la ritenuta in quanto non dispone delle risorse finanziarie su cui poterla applicare.

Se invece il pagamento avviene con carta di credito, debito o una prepagata, né gli intermediari autorizzati (Poste Italiane, banche) né le società che gestiscono servizi di pagamento digitale (Paypal) possono applicare la ritenuta.

Essa verrà operata dall'intermediario di riferimento.

Infine, anche nel caso in cui l'intermediario deleghi un terzo a incassare il canone per poi accreditare l'importo al locatore, la ritenuta deve essere applicata.

Sarà poi il delegante a versare e certificare la ritenuta.

È soggetto a ritenuta l'importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve.

Eventuali penali, caparre o depositi cauzionali, trattandosi di somme di denaro che non hanno la natura di corrispettivo, sono invece esenti.

Le ritenute operate (oltre i dati raccolti) devono essere comunicate, versate e certificate da tutti gli intermediari, anche quelli fiscalmente non residenti.

Su questo è intervenuta l'Agenzia con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 132395 del 12 luglio 2017, nel quale si specifica che gli intermediari non residenti ma che dispongono di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 Tuir, devono assolvere agli obblighi di comunicazione attraverso la stabile organizzazione.

Diversamente, se privi cioè di stabile organizzazione in Italia, devono individuare un rappresentante fiscale che, in qualità di responsabile d'imposta e disciplinato dall'articolo 23 D.P.R. 600/1973, deve richiedere, se sprovvisti, il codice fiscale per i soggetti rappresentati.

Come noto poi, la ritenuta deve essere versata dall'intermediario entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata, attraverso il codice tributo 1919.

Ritenuta a titolo d'imposta o a titolo d'acconto

In base all'applicazione della cedolare secca da parte del locatore, la ritenuta può essere considerata a titolo d'imposta o a titolo d'acconto.

Nel primo caso è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca mentre nel secondo caso dove quindi l'opzione per la cedolare secca non è stata esercitata, la ritenuta è considerata a titolo d'acconto.

Infine, il [DL. 34/2020](#), con l'articolo 13-quater, comma 1, ha esteso la responsabilità solidale per l'effettuazione e il versamento delle ritenute sui canoni derivanti dai contratti di locazione breve ai soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono al medesimo gruppo societario dell'intermediario chiamato ad intervenire nel pagamento del canone di locazione.

Se desideri approfondire puoi leggere anche:

[Il regime fiscale delle locazioni brevi dal 2021](#)

[Diventa attività d'impresa la locazione breve di oltre 4 appartamenti](#)

[Le locazioni brevi negli aspetti operativi e contabili](#)

A cura di Gianfranco Costa

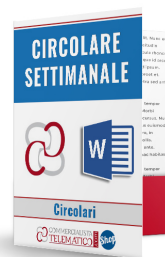
Venerdì 16 ottobre 2020

L'intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico>>>

Abbonamento annuale Circolari Settimanali

per i clienti dello studio

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana ricevi comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni precedenti** e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.

SCOPRI DI PIU' >>>