

---

## Locazioni brevi: i nuovi adempimenti per gli operatori immobiliari

---

di

**Publicato il 6 Maggio 2017**

Per contrastare l'evasione nelle locazioni turistiche brevi, la manovra correttiva 2017 impone nuovi adempimenti agli intermediari immobiliari che devono agire come sostituti d'imposta: i nuovi adempimenti possono risultare particolarmente gravosi...

Sono in arrivo ulteriori adempimenti per i contribuenti. In particolare, la [manovra approvata recentemente dal Governo](#) prevede ulteriori obblighi per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare. Lo Stato, quindi, chiede agli operatori di effettuare ulteriori comunicazioni, rispetto a quelle già previste, per contrastare con efficacia l'evasione fiscale.

E' la chiara dimostrazione che lo Stato non riesce a contrastare autonomamente l'evasione fiscale e che per tale ragione coinvolge nell'attività di controllo imprese e professionisti. Lo spesometro, la comunicazione dei dati relativi alle liquidazioni Iva, ed ora l'obbligo per gli intermediari immobiliari di comunicare telematicamente i dati relativi alle locazioni di "breve periodo", rappresentano gli ultimi adempimenti introdotti nel sistema. La direzione, quindi, è completamente opposta, rispetto a quella della semplificazione del sistema invocata a gran voce dalle associazioni di categorie, dalle imprese e dai professionisti.

La manovra prevede che i dati dei contratti di locazione la cui durata non è superiore a 30 giorni, per i quali non sussiste alcun obbligo di registrazione, conclusi per il tramite di intermediari immobiliari, debbano essere comunicati all'Agenzia delle entrate. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi a predetti contratti è punita con l'irrogazione di una sanzione amministrativa variabile da 250 a 2.000 euro. Si tratta della penalità prevista dall'art. 11, comma 1 del D.Lgs n. 471 del 1997. La sanzione è ridotta alla metà se la corretta trasmissione dei dati è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza.

Le modalità di trasmissione dei dati e le modalità di conservazione degli stessi da parte degli intermediari saranno stabilite con provvedimento direttoriale da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione in commento.

Non si tratta, però, dell'unica novità. Se i canoni della locazioni immobiliari c.d. brevi (non aventi durata superiore a 30 giorni) sono incassati per il tramite dei medesimi intermediari immobiliari, deve essere operata una ritenuta a titolo di imposta o di acconto sui corrispettivi.

La misura della ritenuta è pari al 21% e deve essere versata dagli intermediari immobiliari che hanno incassato le relative somme per conto dei proprietari. Le modalità di versamento sono quelle di cui all'art. 17 del D.Lgs n. 241/1997. Deve essere altresì rilasciata la certificazione unica prevista dall'art. 4 del D.P.R. n. 322/1998.

La disposizione prevede che qualora il proprietario non abbia optato per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta non è a titolo di imposta, bensì a titolo di acconto. Tale ipotesi riguarda esclusivamente i contratti di locazione di breve durata le cui modalità di tassazione del corrispettivo incassato sono quelle ordinarie. Il corrispettivo deve essere sommato agli altri redditi eventualmente posseduti dal contribuente per essere assoggettato a tassazione progressiva. Il contribuente potrà scomputare la ritenuta effettuata a titolo di acconto dalla tassazione complessiva ed eventualmente versare la relativa differenza.

Gli intermediari immobiliari dovranno monitorare mese per mese non solo le ritenute operate sui compensi da loro erogati (ai lavoratori dipendenti, ai lavoratori autonomi, ai sub agenti...), ma anche le ritenute sui canoni di locazione di breve durata da loro incassati per conto dei proprietari. Si tratta, come ricordato, di un ulteriore adempimento che contribuirà a rallentare, inevitabilmente, l'operatività dei predetti soggetti.

3 maggio 2017

Nicola Forte