

Locazioni brevi e cedolare secca del 21%

di [Federico Gavioli](#)

Publicato il 15 Maggio 2017

la Manovra Correttiva 2017 prevede l'introduzione di nuovi adempimenti e la possibilità di applicare la cedolare secca del 21% per i contribuenti che offrono locazioni (turistiche) brevi tramite le agenzie immobiliari e i portali on line

In materia di locazioni brevi cambiano le regole; per i contribuenti che offrono la casa tramite le agenzie immobiliari e i portali on line la Manovra Correttiva 2017 prevede l'introduzione della cedolare secca del 21 per cento con l'obbligo per il proprietario di comunicare all'Agenzia delle Entrate se scegliere, o meno, l'applicazione della citata cedolare.

La Manovra Correttiva 2017, veicolata nel [decreto legge 24 aprile 2017, n. 50](#), recante il titolo "Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da

eventi sismici e misure per lo sviluppo", meglio conosciuta come la Manovra Correttiva 2017, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 95, del 24 aprile 2017, tra le molte novità di carattere fiscale prevede una sorta di riforma delle locazioni brevi.

L'articolo 4, delle Manovra Correttiva 2017 consente di optare per l'applicazione della cedolare secca con aliquota al 21 per cento sui redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo, se stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche on line.

La novità ha decorrenza per i contratti stipulati a far data dal 1 giugno 2017.



Il legislatore introduce una specifica disciplina degli obblighi informativi posti a carico degli intermediari; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto dell'accredito, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno l'opzione per la cedolare secca.

Ambito di applicazione della novità

Il legislatore, con l'articolo in commento definisce il termine di "locazioni brevi". Sono individuati con tale termine i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa. La nuova disciplina è applicabile sia nel caso che i contratti vengano stipulati direttamente tra proprietari e locatari, sia nel caso che intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Se le prestazioni aggiuntive sono preponderanti rispetto alla locazione, si esclude tale tipologia contrattuale e si rientra nella casistica dei contratti stipulati nell'esercizio d'impresa.

Cosa è la cedolare secca

La cedolare secca è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). In più, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

E' possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.

L'opzione può essere esercitata per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali, nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata.

In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.

I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'imposta di registro deve essere versata per l'intero importo stabilito nei casi in cui la norma fissa l'ammontare minimo dell'imposta dovuta.

Il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti.

L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione (DI 47/2014).

L'opzione comporta l'applicazione delle regole della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto (o della proroga) o, nei casi in cui l'opzione sia esercitata nelle annualità successive alla prima, per il residuo periodo di durata del contratto.

Il locatore ha comunque la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui è stata esercitata. Così come è sempre possibile esercitare nuovamente l'opzione, nelle annualità successive alla revoca, rientrando nel regime della cedolare secca.

La revoca deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente e comporta il versamento dell'imposta di registro, eventualmente dovuta.

Quanto si paga

L'imposta sostitutiva si calcola applicando un'aliquota del 21% sul canone di locazione annuo stabilito dalle parti.

E', inoltre, prevista un'aliquota ridotta per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate:

- nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettere a - b del DL 551/1988) - si tratta, in pratica, dei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia;
- nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Dal 2013 l'aliquota per questi contratti è pari al 15% (DI 102/2013), ridotta al 10% per il quadriennio 2014-2017. Il DI 47/2014 ha disposto, infine, che la stessa aliquota sia applicabile anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare:

- è escluso dal reddito complessivo;

- sul reddito assoggettato a cedolare e sulla cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;
- il reddito assoggettato a cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'Isee, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

Per i contratti di locazione brevi stipulati a decorrere dal 1 giugno 2017 si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, confermando l'applicazione dell'aliquota del 21%, in caso di opzione.

Quando si sceglie la cedolare fin dall'inizio, il contratto di locazione può essere registrato entro 30 giorni dalla stipula o, se anteriore, dalla data di decorrenza del contratto con il modello RLI:

- utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia ;
- richiedendo la registrazione in ufficio;
- incaricando un intermediario abilitato (professionisti, associazioni di categoria, Caf...).

I nuovi contratti di locazione devono contenere una clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE). La copia dell'APE deve essere, inoltre, allegata al contratto, fatta eccezione per i casi di locazione di singole unità immobiliari (DI 145/2013) .

I contratti di sublocazione

La normativa contenute nella Manovra Correttiva 2017 specifica che le nuove 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 a favore di terzi, stipulati alle condizioni indicate nei paragrafi precedenti.

La norma parlando di corrispettivi lordi sembra includere nei redditi derivanti da sublocazione e da contratto del comodatario anche i rimborsi delle spese sostenute dal locatore; si evidenzia che nelle

locazioni tipiche la base imponibile non comprende il rimborso documentato delle citate spese.

La norma è sicuramente di carattere innovativo per i soli contratti di sublocazione rispetto alla previgente normativa; infatti i redditi derivanti da tali tipologie di contratti sono rientrati, finora, nei redditi diversi di cui all'art. 67 del DPR 917/86 , e pertanto esclusi dalla possibilità di applicazione del regime della cedolare secca che rappresenta un'imposta sostitutiva prevista per i soli redditi fondiari.

Il ruolo degli intermediaria immobiliari

La norma contenute nella Manovra Correttiva 2017, prevede che al fine di contrastare fenomeni evasivi, è disposto che i soggetti che svolgono attività di intermediazione immobiliare anche online, mettendo in contatto le parti della locazione, devono trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi tramite il loro operato mediante la dichiarazione dei sostituti di imposta di cui all'articolo 4, del DPR 322/1998.

Va, infatti, ricordato che l'articolo 4 del DPR 322/1998, dispone che i soggetti obbligati ad operare ritenute alla fonte, che corrispondono compensi, sotto qualsiasi forma, soggetti a ritenute alla fonte, nonché gli intermediari e gli altri soggetti che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti tenuti alla comunicazione di dati ai sensi di specifiche disposizioni normative, presentano annualmente una dichiarazione unica, anche ai fini INPS ed INAIL relativa a tutti i percipienti, redatta in conformità a modelli approvati. La dichiarazione indica i dati e gli elementi necessari per l'individuazione del sostituto d'imposta, dell'intermediario e degli altri soggetti, per la determinazione dell'ammontare dei compensi e proventi, sotto qualsiasi forma corrisposti, delle ritenute, dei contributi e dei premi, nonché per l'effettuazione dei controlli e gli altri elementi richiesti nel modello di dichiarazione.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del D.Lgs. 471/1997.

E' prevista la riduzione a metà della sanzione se la trasmissione dei dati o la correzione degli stessi è effettuata entro 15 giorni successivi alla scadenza.

Gli intermediari che incassano i corrispettivi dei contratti in argomento, operando in qualità di sostituti d'imposta, effettuano una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei corrispettivi incassati all'atto dell'accredito, provvedono al relativo versamento entro il giorno 16 del mese successivo all'incasso, mediante modello unico di versamento (F24) secondo quanto previsto dall'articolo 17, del D.Lgs. 241/1997 e inviano la certificazione ai sensi dell'articolo 4, del citato D.P.R. 322/1998.

La norma, che ha il chiaro intento di contrastare i fenomeni evasivi, specifica che nel caso di mancato esercizio dell'opzione per la cedolare secca la ritenuta così operata sarà considerata dal beneficiario (locatore) a titolo di acconto; qualora invece si opti per l'imposta sostitutiva la ritenuta opererà a titolo di imposta.

E' previsto che la disciplina attuativa della nuova normativa, insieme a quella relativa alla trasmissione e conservazione dei dati da parte degli intermediari, saranno adottate con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto all'esame.

15 maggio 2017

Federico Gavioli