

## Oggi partono le novità fiscali in tema di locazioni brevi

di [Gianfranco Costa](#)

Pubblicato il 1 Giugno 2017

da oggi 1 giugno diventano operative le novità fiscali in tema di locazioni brevi: si tratta di obblighi per contrastare gli affitti in nero nel settore turistico che spesso si si concludono con l'intermediazione di portali on line; un piccolo ripasso dei nuovi adempimenti previsti dalla Manovra correttiva in attesa di conversione

Con l'articolo 4 del [D.L. n. 50/2017](#) sono state introdotte delle novità in tema di locazioni brevi di immobili ad uso abitativo che diverranno efficaci a partire dall'1 giugno 2017.

Innanzitutto ricordiamo che, quando si parla di locazioni brevi si fa riferimento ai contratti di locazione aventi una durata temporale non superiore a 30 giorni: anche l'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 ribadisce la durata temporale delle locazioni brevi confermando inoltre che non sussiste l'obbligo di registrazione del contratto e che i 30 giorni debbano essere verificati con riferimento alla durata complessiva delle locazioni intervenute nell'anno con lo stesso inquilino.

Una prima novità introdotta dall'articolo 4 del D.L. n. 50/2017, riguarda l'estensione del concetto di locazione in quanto sarà ammesso che, contestualmente alla locazione dell'immobile abitativo, il locatore potrà erogare al conduttore anche i servizi di pulizia delle unità abitative locate nonché la fornitura di biancheria.

Possiamo dire che oggettivamente sono stati ricompresi nella locazione abitativa di breve periodo dei servizi che vengono erogati puntualmente anche dai soggetti privati: ricordiamo che la normativa vigente prima della modifica non prevedeva l'erogazione di questi servizi connessi alla locazione abitativa di breve periodo ad opera dei locatori privati.

Attenzione però perché in tema di erogazione dei suddetti servizi è stata fornita una precisazione dal Servizio Studi di Camera e Senato: *“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".*

Pertanto, se ad esempio il cambio biancheria avviene solamente all'arrivo degli affittuari, potremmo affermare che l'erogazione di questo servizio non sarà di certo preponderante rispetto alla locazione e che potrà pertanto rientrare nella fattispecie dei contratti brevi stipulati da persone fisiche privati.

L'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 ha introdotto inoltre nuovi adempimenti per i soggetti che fungono da intermediari alle locazioni brevi stipulati tra privati: sia nel caso gli intermediari siano agenzia immobiliari, sia nel caso siano portali quali Airbnb o Booking.

Gli intermediari saranno obbligati a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti conclusi per loro tramite tra locatori ed affittuari.

In caso di omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati, gli intermediari saranno sanzionati secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 1, D.lgs. n. 471/97: da euro 250 a euro 2.000.

Nei casi in cui gli intermediari incassino i canoni o i corrispettivi delle locazioni, dovranno operare una ritenuta alla fonte del 21% sugli importi dei contratti conclusi per loro tramite.

La ritenuta alla fonte costituirà per i locatori che abbiano optato per il regime della cedolare secca quale ritenuta a titolo di imposta sostitutiva.

Per i locatori che non abbiano optato per la tassazione a cedolare secca, la ritenuta alla fonte operata dall'intermediario fungerà quale ritenuta a titolo di acconto.

Quanto trattenuto dall'intermediario dovrà conseguentemente essere versato tramite modello F24 all'Agenzia delle Entrate entro il giorno 16 del mese successivo all'incasso e quanto trattenuto certificato al locatore.

In ultimo le novità introdotte prendono piena efficacia dal 1° giugno 2017.

Pertanto i contratti stipulati prima di tale data relativi a periodi successivi, non saranno sottoposti a tali adempimenti: basti pensare ai contratti conclusi nel mese di maggio per i periodi di giugno, luglio

successivi.

[blox\_button text="QUESTO ARTICOLO E' TRATTO DALLA NOSTRA CIRCOLARE SETTIMANALE"  
link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/circolari-settimanali.html" target="\_self"  
button\_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

1 giugno 2017

Francesco Burzacchi e Gianfranco Costa