

## Locazioni turistiche: le prospettive dopo la manovra correttiva 2017

di

Publicato il 9 Giugno 2017

le nuove modalità di tassazione e di segnalazione delle locazioni brevi: facciamo il punto sulle novità, in attesa della conversione della manovra correttiva

Nel mirino del Fisco tornano, questa volta, le locazioni immobiliari, ed in particolare le locazioni brevi. Si tratta dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata **non superiore a 30 giorni**. Questi contratti, proprio in virtù della loro breve durata che costituisce una caratteristica essenziale, non devono essere registrati. È fortemente probabile, quindi, che tali rapporti siano completamente sconosciuti al Fisco e, di conseguenza, risulta difficile intercettare i soggetti che sottraggono i proventi così percepiti alla relativa tassazione.

Ora, invece, pur non essendo intervenuta alcuna modifica all'esonero dell'obbligo di registrazione, il legislatore prevede l'introduzione di nuovi adempimenti con l'intento di contrastare con maggiore efficacia l'evasione fiscale. Il decreto prevede ulteriori adempimenti che, nella sostanza, equivalgono, nei fatti, ad una forma di registrazione.

Se la conclusione del contratto avviene per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, i dati contrattuali dovranno essere trasmessi all'Agenzia delle entrate telematicamente. L'operazione dovrà essere effettuata dagli intermediari immobiliari che hanno messo in contatto le parti e che quindi hanno maturato il diritto alla relativa provvigione.

Si tratta, nella sostanza, di un'operazione simile alla registrazione che consente al Fisco di conoscere le condizioni che hanno regolamentato i contenuti del contratto e quindi controllare l'avvenuto pagamento delle imposte.

La disposizione non è immediatamente applicabile essendo limitata ai contratti stipulati con decorrenza dall'1 giugno 2017. Inoltre l'individuazione dei dati oggetto di comunicazione e le modalità di trasmissione all'Agenzia delle entrate richiedono l'emanazione di un apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate.

Le novità riguardano anche i meccanismi di tassazione. Se il proprietario ha scelto di avvalersi del regime della cedolare secca l'intermediario è tenuto ad applicare una ritenuta a titolo di imposta pari al 21%. Viceversa, qualora i criteri di tassazione dovessero essere quelli ordinari la tassazione sarà a titolo di acconto. La ritenuta dovrà essere operata in corrispondenza all'incasso dei canoni di locazione. Successivamente l'importo netto sarà trasmesso dall'intermediario al proprietario trattenendo altresì la provvigione spettante.

Non sono previste novità, invece, laddove i canoni di locazione siano incassati direttamente dal proprietario. In questo caso le imposte dovranno essere versate dal proprietario secondo le modalità tradizionali.

Ancora una volta il legislatore ricorre all'aiuto degli operatori per contrastare con efficacia l'evasione fiscale. Una serie di compiti che dovrebbe gravare esclusivamente sullo Stato risulta di fatto trasferito sulle imprese con il rischio di subire l'irrogazione di eventuali sanzioni nell'ipotesi di errori ed omissioni.

9 giugno 2017

Nicola Forte