Locazione breve: il perimetro applicativo delle novità

di

Pubblicato il 21 Giugno 2017

Proviamo a chiarire i dubbi sull'applicazione della ritenuta per chi effettua locazioni brevi: quando scatta l'obbligo per l'intermediario?

La manovrina (D.L. n. 50/2017) allarga la nozione di locazione breve al fine di comprendere nell'ambito applicativo della disposizione il maggior numero di casi possibile. E' irrilevante che il contratto di locazione sia stipulato direttamente dal proprietario privato. E' sufficiente che l'agenzia di intermediazione immobiliare intervenga, anche successivamente alla stipula, al solo fine di curare il servizio di riscossione del canone affinché sorgano, in capo all'agenzia stessa, i nuovi obblighi previsti dal decreto. L'interpretazione si desume sulla base di un'interpretazione letterale delle nuove disposizioni.

La prima parte della disposizione (il comma 1) fornisce la definizione di locazione breve. Si tratta di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. La definizione è, come anticipato, ampia, in quanto si considerano tali anche i contratti

> *"che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, …, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare…".*

In buona sostanza non è possibile sfuggire ai nuovi obblighi per la circostanza che il contratto di locazione sia stato stipulato direttamente dalla persona fisica proprietaria dell'immobile. Anche se

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

l'agenzia di intermediazione dovesse intervenire in un momento successivo rispetto alla stipula, la nuova disciplina troverà comunque applicazione.

L'ambito applicativo della disposizione risulterà ancor più chiaro dalla lettura della disposizione che prevede l'obbligo di operare la ritenuta pari al 21 per cento del canone. La disposizione prevede che

> *"Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, operano, in qualità di sostituti di imposta, una ritenuta del 21 per cento…".*

E' sufficiente, quindi, che l'agenzia di intermediazione curi il mero servizio di riscossione del canone affinché scatti il nuovo obbligo. L'interpretazione si desume dal riferimento ai contratti di cui al comma 1 che, come ricordato in precedenza, possono essere stipulati anche direttamente dalle persone fisiche proprietarie dell'immobile.

Probabilmente la disposizione si pone in un'ottica antielusiva avendo il legislatore voluto evitare che sotto la veste formale del servizio di riscossione dei canoni di locazione si nasconda, di fatto, il reale servizio di intermediazione posto in essere dall'agenzia di intermediazione.

La disposizione in rassegna prevede, tra l'altro ulteriori obblighi.

In particolare

> *"i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, … mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusioni per il loro tramite".*

In questo caso la sussistenza dell'obbligo, sulla base di un'interpretazione strettamente letterale, sembra subordinato all'attività di intermediazione. Infatti il presupposto essenziale affinché sorga l'obbligo di trasmettere i dati è rappresentato dalla messa in contatto delle due parti interessate e quindi dalla conclusione del contratto per il tramite dell'agenzia.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

In buona sostanza se l'agenzia di intermediazione immobiliare ha maturato il diritto alla percezione di una provvigione per aver reso possibile la conclusione del contratto, la stessa è tenuta al nuovo adempimento.

Viceversa se l'agenzia interviene successivamente al solo fine di curare il servizio di riscossione del canone, sarà più semplicemente tenuta ad operare la relativa ritenuta del 21% senza effettuare alcuna comunicazione al Fisco.

L'interpretazione, fondata sulla differenza tra attività di intermediazione e servizio di riscossione del canone, è estremamente sottile. E' auspicabile che l'Agenzia delle entrate chiarisca quanto prima l'ambito di applicazione della nuova disposizione.

21 giugno 2017

Nicola Forte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D