

Locazioni brevi: le istruzioni per pagare la ritenuta d'acconto

di

Pubblicato il 14 Luglio 2017

E' possibile pagare la ritenuta sui contratti di locazione breve: come fare e i documenti di prassi emanati dal Fisco.

Gli intermediari immobiliari possono effettuare il versamento delle ritenute operate sui canoni relativi ai contratti di locazione immobiliare di breve durata, stipulati con decorrenza dall'1 giugno 2017.

I contratti di locazione stipulati fino al 31 maggio 2017

Preliminarmente deve essere rilevato come l'obbligo di operare la ritenuta d'acconto o a titolo di imposta (laddove sia stata applicata la cedolare secca) richiede che il canone di locazione sia incassato per il tramite di un intermediario.

Pertanto se l'incasso del canone è effettuato direttamente dal proprietario non è previsto alcun nuovo adempimento.

Indipendentemente dalla data di incasso dei canoni è necessario distinguere i contratti di locazione (di breve durata) stipulati entro il 31 maggio 2017, rispetto a quelli stipulati successivamente. Nel primo caso non dovrà mai essere operata alcuna ritenuta di acconto anche laddove il canone di locazione dovesse



essere versato dall'intermediario immobiliare al proprietario/locatore durante il mese di giugno.

I contratti di locazione stipulati dall'1 giugno 2017

I contratti di locazione di breve durata interessati dall'applicazione della novità in rassegna sono quelli stipulati dall'1 giugno 2017. Affinché sorga l'obbligo di operare la ritenuta d'acconto non si deve fare riferimento al momento in cui l'intermediario immobiliare incassa il canone dal locatario. La ritenuta deve essere operata in un momento successivo allorquando l'intermediario immobiliare versa il canone incassato al proprietario/locatore.

Ad esempio le ritenute dovranno essere versate entro il prossimo 17 luglio a condizione che l'agente immobiliare abbia accreditato il canone di locazione in favore del proprietario nello stesso mese di giugno. In pratica non è sufficiente il mero incasso del canone di locazione per conto proprietario, ma è necessario che nello stesso mese la somma incassata sia girata al proprietario.

Ad esempio se dopo l'avvenuto incasso del canone di locazione durante il mese di giugno, la somma viene accreditata al proprietario durante i primi giorni di luglio, l'intermediario sarà obbligato a versare la ritenuta entro il 21 agosto 2017 (a regime la scadenza è il giorno 16, ma durante il mese di agosto è prevista una miniproroga).

D'altra parte è logico che la disposizione abbia fatto riferimento al momento in cui l'intermediario effettua il pagamento (al proprietario) e non al momento in cui lo riceve. Solo nel primo caso è in grado di operare materialmente la ritenuta a titolo di acconto o a titolo di imposta.

La ritenuta sui contratti di locazione breve

La ritenuta è a titolo di acconto qualora il proprietario non abbia optato per la cedolare secca. Invece è a titolo di imposta qualora il proprietario abbia scelto la tassazione sostitutiva. L'aliquota è sempre del 21%. Il codice tributo da utilizzare per il versamento è il 1919 istituito con risoluzione dell'Agenzia delle entrate.

14 luglio 2017

Nicola Forte