

Locazioni brevi: nuovi adempimenti, nuove complicazioni e nuovi dubbi

di

Publicato il 24 Luglio 2017

facciamo il punto sui nuovi obblighi che colpiscono le locazioni brevi (fra cui rientrano anche gli affitti turistici): la comunicazione dei dati dei contratti, il versamento della ritenuta, la gestione del modello 770

L'Agenzia delle entrate ha diffuso sul file di Jana le disposizioni di attuazione che hanno consentito agli intermediari immobiliari di versare, entro il 17 luglio 2017, le ritenute operate sui canoni riguardanti gli affitti brevi riscossi per il loro tramite. Il provvedimento del direttore (prot. n. 132395/2017) è arrivato il 12 luglio scorso a soli cinque giorni della scadenza.

Le ritenute non devono essere operate nel momento in cui l'agente incassa il canone di locazione, ma in un momento successivo allorquando la somma ricevuta viene versata al proprietario/locatore dell'immobile.

Locazioni brevi nuovi adempimenti

La novità (art. 4 del [D.L. n. 50/2017](#)) ha quale finalità principale il contrasto all'evasione fiscale. Quando il contratto di locazione non supera i trenta giorni non sussiste alcun obbligo di registrazione. Pertanto questa tipologia di rapporti sfugge completamente al controllo del Fisco e, di conseguenza, alla relativa tassazione.

Il decreto ha quindi "caricato" gli intermediari immobiliari di nuovi adempimenti al fine di rendere possibili i controlli da parte dello Stato. Non si tratta di una novità assoluta in quanto il legislatore ha recentemente accentuato questa tendenza, cioè la previsione di nuovi adempimenti a carico degli operatori al fine di rendere possibile l'attività di accertamento da parte dei locali uffici.

La comunicazione dei dati dei contratti

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e che, in virtù dell'attività svolta rendono possibile la stipula di un contratto di locazione di breve durata, trasmettono all'Agenzia delle entrate i dati dei contratti conclusi per il loro tramite. Non si tratta dell'adempimento della registrazione, ma in questo modo l'Amministrazione finanziaria viene comunque a conoscenza della stipula di un contratto di breve durata. In conclusione dal contratto l'Agenzia delle entrate si attende l'incremento delle entrate dovute alla maggiore IRPEF.

Le ritenute d'acconto ed il versamento

Gli intermediari immobiliari, come anticipato, devono operare all'atto del pagamento del canone al proprietario/locatore dell'immobile una ritenuta del 21 per cento. Se il proprietario avrà optato per il regime della cedolare secca la ritenuta sarà effettuata a titolo di imposta. Viceversa se il canone di locazione è soggetto a tassazione secondo i criteri ordinari, con l'applicazione progressiva dell'IRPEF, la ritenuta sarà effettuata (nella stessa misura del 21 per cento) a titolo di acconto.

Il versamento deve essere effettuato entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la somma in questione sarà stata trattenuta. Il versamento deve essere effettuato con il modello F24 utilizzando i codici tributo stabiliti dalla risoluzione n. 88/E del 2017 (codice tributo 1919).

L'obbligo di certificazione nel modello 770

L'Agente immobiliare deve rilasciare entro il termine del 31 marzo dell'anno successivo a quello di riferimento la certificazione Unica (art. 4 D.P.R. n. 322/1998). I dati delle ritenute operate e gli estremi di versamento dovranno essere indicati nel modello del sostituto di imposta. Dopo l'introduzione della Certificazione Unica e la trasmissione obbligatoria (anticipata) dei dati in essa contenuti all'Agenzia delle entrate sembrava che il legislatore si avviasse verso l'abrogazione del modello 770, ma tale obbligo è a tutt'oggi in vigore. L'unica modifica ha riguardato l'abrogazione dell'obbligo di indicare i percipienti delle somme oggetto di certificazione. Ora, a seguito della novità in rassegna, l'abrogazione del modello 770 sembra essere ancora più lontana. Il Fisco chiede incessantemente la collaborazione agli operatori per l'acquisizione dei dati necessari all'attività di controllo, che diversamente non riuscirebbe ad ottenere.

24 luglio 2017

Nicola Forte