

Imposta sostitutiva sulle locazioni brevi: guida operativa

di [Devis Nucibella](#)

Publicato il 11 Settembre 2017

dal prossimo 16 ottobre dovranno essere versate le ritenute sui canoni di locazioni brevi intermerdati da portali on line o agenzie immobiliari: si tratta di un adempimento gravoso, istituito in fretta e con normativa non sempre chiara; dedichiamo questa guida operativa di 8 pagine al nuovo regime fiscale delle locazioni brevi: l'opzione per la cedolare secca, i casi in cui scatta l'obbligo di ritenuta, il sistema sanzionatorio...

Il D.L. 24.4.2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla [L. 21.6.2017, n. 96 \(cd. Manovra correttiva\)](#), ha introdotto importanti novità per i redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo, se stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche on line. In particolare tali nuove norme dispongono che rientrino tra le locazioni produttive di reddito fondiario anche quelle che prevedono, oltre all'affitto dell'immobile anche ulteriori servizi accessori (es: pulizia e cambio della biancheria). Tali norme si applicano per i contratti stipulati dal 1 giugno 2017. Viene, inoltre, introdotta una specifica disciplina degli obblighi informativi posti a carico degli intermediari; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto dell'accredito, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno l'opzione per la cedolare secca.

Ambito oggettivo


L'art. 4 del D.L. 24.4.2017, n. 50, conv. con modif. dalla L. 21.6.2017, n. 96 (cd. Manovra correttiva), ha introdotto uno specifico regime fiscale per i redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni stipulati a decorrere dall'1.6.2017 da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa.

Il comma 1 dell'art. 4 del D.L. 50/2017 definisce l'ambito oggettivo della nuova norma individuando così i contratti di locazione breve:

- *“contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online”.*

Si evidenzia quindi che il contratto di **locazione breve**:

- **non supera i 30 giorni** per i quali non vige l’obbligo di registrazione. Al riguardo si ricorda che al fine di verificare o meno l’obbligo di registrazione, la durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a trenta giorni intercorsi nell’anno con il medesimo locatario (Circolare n. 12 del 16 gennaio 1998);
- **include anche i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa (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).

Si evidenzia che la novella legislativa ha per oggetto esclusivamente i contratti stipulati da persone fisiche, sia direttamente che tramite un intermediario (agenzie immobiliari ovvero portali online) e che l’inclusione tra i redditi fondiari anche di quelli conseguiti in presenza di servizi accessori senza che ciò implichi il conseguimento di un reddito d’impresa, rappresenta un’importante novità rispetto al passato.

In sede di conversione in legge del D.L.50/2017 è stato inserito il comma 3-bis, il quale demanda ad un regolamento ministeriale la possibilità di definire, ai fini dell’applicazione del nuovo regime fiscale delle locazioni brevi, i criteri in base ai quali l’attività di locazione oggetto dello speciale regime si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con le disposizioni del codice civile (la disposizione richiamata in l’art. 2082 c.c. che definisce la nozione di imprenditore) e di quelle fiscali che rilevano ai fini dell’applicazione delle imposte sui redditi (DPR n. 917/1986, TUIR), anche avendo riguardo al numero degli immobili locati e della durata delle locazioni nell’anno solare.

L’articolo sull’imposta sostitutiva sulle locazioni brevi continua nel file PDF qui sotto--->