

Regime fiscale delle locazioni brevi

Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50

Regola

Redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017 -> applicabilità norme cedolare secca -> aliquota 21% in caso di opzione.

Quali contratti riguarda

- contratti di locazione;
- contratti di sub-locazione;
- contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi

Individuazione locazioni brevi

contratti di locazione ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni.

Sono anche compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi:

- di fornitura di biancheria;
- di pulizia dei locali.

Regime fiscale delle locazioni brevi

Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50

Canone

Libero.

Modalità di stipulazione dei contratti

- contratti di locazione;
- contratti di sub-locazione;
- contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi

Individuazione locazioni brevi

contratti di locazione ad uso abitativo stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio:

- di attività d'impresa;
- di arte e professione;

direttamente o **tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.**

Regime fiscale delle locazioni brevi

Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50

Regime fiscale applicabile

(prossimo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate)

- **Cedolare secca al 21%** -> per le locazioni pure di qualsiasi durata (regola già operativa dal 2011) -> opzione da effettuare, di regola, in sede di dichiarazione dei redditi;
oppure, in alternativa:
- **Irpef** -> secondo lo scaglione di reddito del contribuente interessato

Avvertenza per cedolare secca

Nell'ipotesi in cui viene esercitata l'opzione per la cedolare secca -> necessaria la preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata.

Per i contratti di durata complessiva nell'anno inferiore a 30 giorni -> per l'Agenzia delle entrate la predetta comunicazione non si rende necessaria.

Regime fiscale delle locazioni brevi

Art. 4 D.L. 24.4.2017, n. 50

Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (anche con portali online)

Se mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con quelle che dispongono di unità immobiliari da locare -> obbligo di trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati relativi ai contratti conclusi tramite loro.

Sanzione -> da € 250 a € 2.000 se omessa o infedele *(ridotta a metà se effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza o se eseguita corretta dei dati).*

Se procedono a riscuotere i canoni o i corrispettivi relativi alle locazioni -> quali sostituti d'imposta:

- operano una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito;
- provvedono al versamento e alla certificazione.

Se non risulta esercitata l'opzione per la cedolare secca, la ritenuta è operata a titolo di acconto.