



SONO proprietario di un appartamento in montagna che do in affitto per 15 giorni; vi sono nuovi obblighi sul fronte delle locazioni?

L'art. 4 del D.L. 50/2017 – Manovra Correttiva – ha introdotto una nuova disciplina per le locazioni brevi intese come «contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, di durata inferiore a 30 giorni, compresi i contratti che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e 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». La nuova disciplina impone nuovi obblighi agli intermediari che intervengono nella stipula di tali contratti, obbligandoli a comunicare all'Agenzia delle Entrate i contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017 entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferiscono i relativi dati. L'obiettivo è di limitare la possibilità di affitti in nero. Le modalità attuative degli adempimenti per l'invio dei dati sono state definite con il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 132395 del 12/07/2017; le specifiche tecniche per l'invio saranno pubblicate sul sito internet dell'Agenzia stessa.

Vengono ricompresi nel regime del-

le locazioni brevi anche i contratti di locazione con fornitura di biancheria e pulizia dei locali (qualora tali servizi non siano preponderanti rispetto alla locazione), attraendo così ai redditi fondiari provenienti che in passato erano inquadrati tra i redditi diversi ex articolo 67 Tuir. Inoltre viene esteso il regime della cedolare secca che, con la nuova disciplina, può essere applicata anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione (finora tali contratti erano esclusi dal regime della cedolare secca in quanto ricompresi tra i redditi diversi) e contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario (a regime l'opzione per la cedolare può essere esercitata solo da proprietario-locatore dell'immobile).

Se l'intermediario interviene anche nella fase del pagamento del canone di locazione, deve operare una ritenuta del 21% al momento dell'accredito del corrispettivo al beneficiario. La ritenuta sarà a titolo di acconto Irpef, se il locatore non ha optato per la cedolare, e a titolo d'imposta se al contrario il locatore ha optato per la cedolare. L'intermediario dovrà versare le somme di cui alla ritenuta con codice tributo 1919 (Risoluzione Agenzia Entrate del 05/07/2017 n. 88/E).

A cura della Commissione di Studio 'Rapporti con l'Agenzia delle Entrate' dell'ODCEC di Bologna