

Rag. Renzo Del Rosso

Massa e Cozzile, li 03 aprile 2018

Circolare n°11

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Locazioni brevi

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo comunicarLe che il Decreto Legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una durata non superiore a 30 giorni: le cosiddette “locazioni brevi”. In particolare, è ora possibile applicare le disposizioni in materia di “cedolare secca sugli affitti”, già utilizzabili per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell’immobile da parte del comodatario, di locazione che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria).

Premessa

La nuova disciplina fiscale per le “locazioni brevi” si applica ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa.

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI BREVI

- contratti di locazione;
- contratti di sublocazione;
- contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell’immobile a favore di terzi,

Stipulati a partire dal 1° giugno 2017 a determinate condizioni, è possibile applicare, previa opzione, le disposizioni relative alla cedolare secca, art. 3, D.Lgs. n. 23/2011, con l’aliquota del 21%.

IL CONTRIBUENTE HA, DUNQUE, LA POSSIBILITÀ DI:

- assoggettare “ordinariamente” ad IRPEF i redditi fondiari derivanti dai canoni di locazione;
- optare per la cedolare secca, nella misura del 21%.

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

Rag. Renzo Del Rosso

Locazioni brevi

AI SENSI DEL COMMA 1, ART. 4, D.L. N. 50/2017

PER LOCAZIONI BREVI S'INTENDONO:

“i 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 dell’attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

SOGGETTO	REQUISITI
PERSONA FISICA AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ D'IMPRESA	<ul style="list-style-type: none">• deve trattarsi di locazioni non superiori a 30 giorni di immobili ad uso abitativo• la locazione dell'immobile può comprendere anche prestazioni di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali• la locazione può essere effettuata direttamente dal locatore o tramite l'ausilio di intermediari immobiliari i quali si avvalgono anche di portali online

Contratti di sublocazione

La facoltà riconosciuta in capo al sublocatore di optare per la cedolare secca, costituisce un'importante novità, in quanto comporta una deroga all'art. 67, lett. h, TUIR.

Infatti, in base a detta disposizione, i redditi derivanti dalla sublocazione sono inquadrati come redditi diversi e non come redditi di natura fondiaria; da ciò ne consegue l'impossibilità di optare per la cedolare secca.

Sublocazione (reddito diverso in capo al sublocatore)	
Fino al 31/05/2017	Dal 01/06/2017
NO OPZIONE PER CEDOLARE SECCA	POSSIBILE OPZIONE PER CEDOLARE SECCA

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

Rag. Renzo Del Rosso

Adempimenti intermediari

I commi 4 e 5, art. 4, D.L. n. 50/2017, introducono nuovi adempimenti in capo agli intermediari che intervengono nella stipula/gestione dei contratti di locazione breve.

SOGGETTO	ADEMPIMENTI
SOGGETTI ESERCENTI L'ATTIVITÀ DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE, RESIDENTI NEL TERRITORIO DELLO STATO, NONCHÉ QUELLI CHE GESTISCONO PORTALI TELEMATICI	All'applicazione, in qualità di sostituti d'imposta, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni o corrispettivi, di una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi incassati, all'atto del pagamento al beneficiario.

ADEMPIMENTI

- Vers. con il Mod. F24 entro il giorno 16 del mese successivo dell'accredito al beneficiario;
- oggetto di certificazione. L'intermediario deve, infatti, procedere alla compilazione della Certificazione Unica ai sensi dell'art. 4, D.P.R. n. 322/1998 con relativo invio all'Amministrazione finanziaria (precompilata) e consegna al percettore.

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

Rag. Renzo Del Rosso

SCHEMA PRATICA

**PER QUALI
CONTRATTI DI
"LOCAZIONE BREVE"
SI PUÒ SCEGLIERE LA
CEDOLARE SECCA**

- la durata non deve superare i 30 giorni
- la data di stipula non è anteriore al 1° giugno 2017
- non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
- devono riguardare solo le unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate in Italia, e loro pertinenze
- possono prevedere anche servizi accessori alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)
- le parti (locatore e conduttore) possono essere solo persone fisiche che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
- può trattarsi anche di sublocazione, comodato a titolo oneroso, locazioni di singole stanze di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici

Cedolare secca

<p>Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 si applicano, su scelta del locatore, le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti", cioè il regime di tassazione previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011. L'imposta sostitutiva si applica nella misura del 21%.</p>	<p>L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) va applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.</p>	<p>I soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ nome, cognome e codice fiscale del locatore▪ durata del contratto▪ indirizzo dell'immobile▪ importo del corrispettivo lordo.	<p>Gli intermediari devono inoltre certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate (articolo 4 del Dpr 322/1998). Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.</p>
--	---	---	--

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)

Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)

Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471

Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it

Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

Rag. Renzo Del Rosso

IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE"

IMPOSTA DOVUTA	Imposta sostitutiva del 21% dell'intero importo indicato nel contratto
IMPOSTE NON DOVUTE	Irpef, addizionali regionale e comunale (sui contratti eventualmente registrati non si pagano le imposte di registro e di bollo)
SCELTA DEL REGIME	Nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui maturano i canoni di locazione o nel quale si riscuotono i corrispettivi con l'eventuale e volontaria registrazione del contratto

ESEMPIO 1

Un contribuente stipula, tramite un intermediario immobiliare, un contratto di locazione breve (durata 1 - 15 settembre 2017) relativamente ad un immobile abitativo di sua proprietà, con l'intenzione di optare per la cedolare secca. Per la restante parte del 2017 l'immobile è rimasto a disposizione. Il corrispettivo pattuito, pari ad € 2.000, viene percepito il 1° settembre 2017, al netto della ritenuta del 21% applicata dall'intermediario immobiliare. L'opzione per la cedolare secca viene effettuata nella dichiarazione dei redditi (il contratto, di durata non superiore a 30 giorni, non è stato registrato).

ESEMPIO 2

Importo da versare: 300 euro

Anno cui si riferisce la ritenuta: 2017

Mese di riferimento: ottobre

Esempio di compilazione del modello F24:

SEZIONE ERARIO					
	codice tributo	ritenzione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE - IVA	1919	10	2017	300,00	
RITENUTE ALLA FONTE					
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio	codice atto				
			TOTALE A	300,00B	SALDO (A-B)
					+ 300,00

ESEMPIO 3

Quando le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo?

Le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo quando:

- sono sostenute direttamente dal conduttore;

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)

Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)

Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471

Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it

Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>

Rag. Renzo Del Rosso

- sono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

ESEMPIO 4

Quando si sceglie il regime della cedolare?

Il locatore esercita l'opzione per il regime agevolato con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi.

L'opzione può essere effettuata per ciascuno dei contratti stipulati. Tuttavia, quando si affittano singole porzioni della stessa unità abitativa, per periodi in tutto o in parte coincidenti, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Nel caso in cui il contratto venga volontariamente registrato, la scelta viene fatta in sede di registrazione.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....

Ragioniere Tributarista qualificato Lapet di cui alla L. N° 04/2013 (N° iscr. 8083047)
Via Calderaio n°4 - 51010 Massa e Cozzile (Pt)
Codice Fiscale DLR RNZ 57A05 D612Q - Partita IVA 01791500471
Tel/Fax 0572/050285 - Email scrivi@renzodelrosso.eu - Pec: renzodelrosso@pec.it
Sito web: <http://www.renzodelrosso.eu>