

Infostudio



STUDIO
ASSOCIATO
D'AMICO
consulenza fiscale e del lavoro

WWW.STUDIOASSOCIATODAMICO.IT

OGGETTO: Locazioni brevi

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%.

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 conseguiva 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 |

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.