

Informativa per la clientela di studio del 26.07.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Cedolare secca e locazioni brevi: le novità della manovra correttiva

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza delle novità in materia di Cedolare secca e locazioni brevi introdotte dalla c.d. Manovra correttiva.

Premessa

L'art. 4 del D.L. 50/2017 convertito con modificazioni dalla Legge 96/2017 consente di optare per l'applicazione della Cedolare secca con aliquota al 21% sui 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.

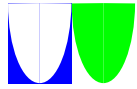
Tali norme si applicano per i contratti stipulati dal 1 giugno 2017.

A carico degli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, sono posti obblighi informativi qualora intervengano nei contratti in questione; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la Cedolare secca.

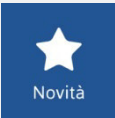


Osserva

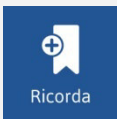
In realtà la Cedolare secca era già possibile per le locazioni brevi ma, la nuova norma ne estende l'applicazione ai contratti, in cui la locazione è integrata dai servizi di pulizia locali e cambio biancheria nonché alle sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.



LA NOVELLATA DEFINIZIONE DI LOCAZIONE BREVE



Per contratti di locazione breve si intendono i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, anche se prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.



Su questa nuova disposizione normativa introdotta dal D.L. 50/2017 si innesta il Provvedimento del 12 luglio dell'Agenzia delle Entrate che ha ad oggetto "modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, assolvono gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento della ritenuta, previsti dai commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 4 del citato Decreto Legge n. 50 del 2017, in relazione ai contratti di locazione breve.

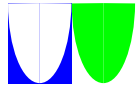
Effetti sul reddito e Cedolare secca

Reddito complessivo	Il reddito assoggettato a Cedolare è escluso dal reddito complessivo ai fini IRPEF.
Oneri deducibili e detraibili	Sul reddito assoggettato a Cedolare e sulla Cedolare stessa non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni.
Benefici fiscali	Il reddito assoggettato a Cedolare deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'ISEE, determinazione del reddito per essere considerato a carico).

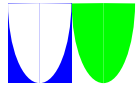
Fonte (Sito A.D.E.)

Il Provvedimento A.D.E.

Il Provvedimento, individua le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici trasmettono i dati relativi ai contratti di locazione breve; a carico degli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, sono posti obblighi informativi qualora intervengano nei contratti in questione; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la Cedolare secca. Tali adempimenti sono effettuati dagli intermediari sulla base delle informazioni e dei dati forniti dai locatori degli immobili.



Obblighi intermediari immobiliari	
 Obblighi informativi	<p>I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché coloro che gestiscono portali telematici, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, comunicano all’Agenzia delle Entrate:</p> <ul style="list-style-type: none">• il nome, cognome e codice fiscale del locatore;• la durata del contratto;• l’importo del corrispettivo lordo;• l’indirizzo dell’immobile.
La comunicazione all’A.D.E.	<p>Come specificato nel Provvedimento i dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi dell’Agenzia delle Entrate, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate successivamente sul sito internet della stessa Agenzia.</p>
Per i soggetti non residenti	<p>I soggetti non residenti effettuano la comunicazione per il tramite della stabile organizzazione - se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell’articolo 162 del TUIR - o, nel caso in cui ne risultino privi, avvalendosi di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell’articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.</p>
Medesimo immobile e locatore	<p>I dati riferiti ai contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore possono essere comunicati anche in forma aggregata.</p>
Termini da rispettare	<p>La comunicazione dei dati è effettuata entro termine il 30 giugno dell’anno successivo a quello di conclusione del contratto.</p>
Sanzioni per inadempimento	<p>L’omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di locazione breve è punita con la sanzione di cui all’articolo 11, comma 1 del D.Lgs. 471/97, ossia sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000.</p> <p>La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.</p>
 Obblighi “fiscali”	<p>Se gli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, come sopra anticipato, intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare, all’atto del pagamento al beneficiario, una ritenuta del 21% che si considera operata a titolo di acconto nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l’opzione per l’applicazione del regime della Cedolare secca.</p>



Termine per il versamento della ritenuta	<p>La ritenuta è operata dai soggetti residenti e dai soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR in qualità di sostituti d'imposta e versata (conseguente obbligo di certificazione delle ritenute tramite 770), entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la ritenuta è effettuata alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento di cui al D.P.R. n. 322/1998.</p> <p>I soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta assolvono mediante l'invio della relativa certificazione anche gli obblighi di comunicazione dei dati del contratto.</p>
Come versare la ritenuta	<p>Il versamento delle ritenute effettuate avviene con le modalità di cui all'articolo 17 del Decreto Legislativo n. 241 del 1997.</p> <p>Di conseguenza per consentire il versamento, tramite modello F24, della ritenuta in argomento con la Risoluzione n° 88/E del 5 luglio è stato istituito il codice tributo: "1919" denominato "Ritenuta operata all'atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve - articolo 4, comma 5, del Decreto Legge 24 aprile 2017, n. 50".</p>



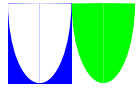
Esempio Il Sig. Rossi, impiegato del Comune in cui risiede, è proprietario di un immobile che destina a locazione in periodo estivo avvalendosi dell'attività di un intermediario abilitato; quest'ultimo si occupa semplicemente di procacciare il cliente; il canone viene versato direttamente al locatore. In questo caso:

1. il Sig. Rossi deciderà se optare o meno per la Cedolare secca direttamente nel Quadro B del modello 730 o RB del modello Redditi.
2. L'intermediario immobiliare entro il 30 giugno dell'anno successivo in cui è stato stipulato il contratto assolve gli obblighi informativi sopra trattati.

Esempio Supponiamo invece che l'intermediario per lo stesso contratto intervenga anche nel pagamento o incassa i corrispettivi; i corrispettivi sono incassati a giugno ma sono riversati al sig. Rossi nel mese di settembre. In questo caso:

1. la ritenuta dovrà essere versata all'Erario entro il 16 di ottobre;
2. la stessa sarà oggetto di modello 770;
3. la presentazione del 770 assolve anche l'obbligo di comunicazione dei dati relativi al contratto di locazione;
4. nel caso in cui il Sig. Rossi non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della Cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

Esempio Un intermediario immobiliare effettua su un corrispettivo collegato alla stipula di un contratto di locazione breve avvenuta in data 2 ottobre una ritenuta pari a 250 euro; il netto viene girato al locatore nello stesso mese; come va compilato il modello F24 considerando che il versamento della stessa è effettuato entro il 17 novembre.



SEZIONE ERARIO		codice tributo	rateazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
IMPOSTE DIRETTE - IVA		1919	10	2017	2 5 0 0 0		
RITENUTE ALLA FONTE							
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI							
codice ufficio	codice atto						
TOTALE A					2 5 0 , 0 0 B		SALDO (A-B)
							2 5 0 , 0 0

Per i soggetti non residenti	I soggetti non residenti, che risultino privi di una stabile organizzazione in Italia, effettuano la ritenuta ed adempiono agli obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione tramite un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973.
Ulteriori obblighi operativi	Viene stabilito, in capo agli intermediari immobiliari compresi i soggetti che gestiscono portali telematici l'obbligo di conservazione degli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati per il termine previsto per l'accertamento ai sensi dall'art. 43 del D.P.R. n. 600 del 1973 ossia fino al 5° anno successivo.

Distinti saluti