STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

GUIDA ALLE LOCAZIONI BREVI: COME METTERSI D'ACCORDO CON IL FISCO

Pubblicato il5 Agosto 2024 di Sabatino Pizzano

Il mercato delle locazioni brevi in Italia sta vivendo una fase di profonda trasformazione, caratterizzata da nuove normative e adempimenti che coinvolgono sia i proprietari degli immobili che gli intermediari. In questo articolo, esamineremo in dettaglio due aspetti cruciali di questo scenario in evoluzione: le locazioni brevi e il regime della cedolare secca, nonché le regole specifiche che gli intermediari devono seguire. Il fenomeno delle locazioni brevi ha subito una significativa evoluzione normativa negli ultimi anni, con l'introduzione di specifiche disposizioni fiscali che hanno ridefinito il trattamento tributario di questi contratti. Il decreto legge n. 50/2017 ha segnato un punto di svolta, introducendo una disciplina ad hoc per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. Queste tematiche sono di fondamentale importanza per chiunque operi nel settore immobiliare, dai piccoli proprietari alle grandi agenzie, e richiedono una comprensione approfondita per navigare con successo in questo complesso panorama normativo.

Definizione e caratteristiche delle locazioni brevi

Le locazioni brevi si configurano come contratti di affitto di immobili ad uso abitativo con una durata non superiore a 30 giorni consecutivi. Questa definizione, apparentemente semplice, nasconde una serie di sfumature e particolarità che è fondamentale comprendere:

- **Durata:** Il limite dei 30 giorni va considerato per ogni singolo contratto. Ciò significa che, anche in caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, ciascuno di essi deve rispettare autonomamente questo limite temporale.
- **Tipologia di immobili:** La normativa si applica esclusivamente alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (con l'esclusione della A10, riservata a uffici e studi privati). Sono incluse anche le pertinenze, come box, posti auto, cantine e soffitte. È importante sottolineare che gli immobili devono essere situati in Italia.
- **Finalità abitativa:** Gli immobili devono essere destinati esclusivamente all'uso abitativo. Sono quindi esclusi locali commerciali, uffici o immobili strumentali, anche se di fatto utilizzati come abitazione.
- **Parti contraenti:** Sia il locatore che il conduttore devono essere persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Questo requisito esclude, ad esempio, i contratti stipulati da società o imprenditori individuali nell'ambito della loro attività.
- **Servizi accessori**: La normativa consente l'inclusione di servizi accessori come la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, l'utilizzo di utenze telefoniche o wi-fi. Tuttavia, sono esclusi i contratti che prevedono servizi aggiuntivi tipici delle strutture alberghiere, come la colazione o la reception 24 ore su 24.
- **Ambito di applicazione**: La disciplina si estende anche ai contratti di sublocazione e ai contratti a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi. Inoltre, comprende la locazione di singole stanze di un'abitazione.

Il regime della cedolare secca applicato alle locazioni brevi

L'introduzione della possibilità di optare per il regime della cedolare secca anche per le locazioni brevi rappresenta una delle novità più significative introdotte dal decreto legge n. 50/2017. Questo regime fiscale, precedentemente limitato ai redditi fondiari da locazione, è stato esteso anche ai redditi derivanti da contratti di sublocazione, da concessione in godimento da parte del comodatario e da locazioni che includono servizi accessori, purché di durata non superiore a 30 giorni.

Schematizzando:

Aspetto	Dettagli
Natura dell'imposta	- Imposta sostitutiva di IRPEF e addizionali - Sostituisce imposta di registro e di bollo sul contratto
Aliquote	- 26% standard dal 1/1/2024 - 21% per una sola unità immobiliare a scelta - Scelta dell'unità in dichiarazione dei redditi
Base imponibile	- Intero importo del canone/corrispettivo lordo - Senza abbattimento forfettario del 5% - Include importi forfettari per servizi accessori
Ambito di applicazione	- Contratti di sublocazione - Contratti del comodatario - Locazioni con servizi accessori
Opzionalità	- Scelta tra cedolare secca e tassazione ordinaria - Opzione in dichiarazione o in registrazione - Vincolante per durata contratto, salvo revoca
Durata dell'opzione	- Per l'intera durata del contratto - Si estende alle proroghe
Effetti sul reddito	- Non rientra nel reddito IRPEF - Rilevante per agevolazioni fiscali e non - Influisce su ISEE e prestazioni sociali

Natura dell'imposta e aliquote

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva che va a sostituire l'Irpef, le relative addizionali e, nel caso di contratti registrati, anche le imposte di registro e di bollo. Con l'entrata in vigore della legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023), dal 1° gennaio 2024, l'aliquota standard della cedolare secca per le locazioni brevi è stata fissata al 26%.

Tuttavia, è prevista un'importante agevolazione: un'aliquota ridotta al 21% per i redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente. L'individuazione di tale unità immobiliare deve avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta interessato. Questa differenziazione delle aliquote richiede una attenta valutazione da parte dei proprietari che possiedono più immobili da destinare alle locazioni brevi.

Base imponibile e calcolo dell'imposta

La base imponibile su cui si applica l'aliquota dell'imposta sostitutiva è l'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria. Questo aspetto è particolarmente rilevante in quanto può influenzare significativamente la convenienza dell'opzione per la cedolare secca rispetto al regime ordinario.

Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti. È importante notare che se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario.

Limiti e particolarità

Un aspetto cruciale introdotto dalla legge di bilancio 2021 (legge n. 178/2020) riguarda il limite all'applicabilità della cedolare secca sulle locazioni brevi. Questa può essere utilizzata solo se nell'anno si destinano a questa finalità al massimo quattro appartamenti. Superata questa soglia, l'attività viene considerata svolta in forma imprenditoriale, indipendentemente da chi la esercita. Questa limitazione ha lo scopo di distinguere tra l'attività occasionale di locazione e quella svolta in forma imprenditoriale.

Un'altra particolarità riguarda le locazioni parziali: quando si affittano singole porzioni della stessa unità abitativa per periodi che si sovrappongono, anche parzialmente, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo. Questo aspetto richiede una pianificazione attenta da parte dei proprietari che intendono affittare singole stanze o porzioni del loro immobile.

Modalità di esercizio dell'opzione e effetti sul reddito

L'opzione per il regime della cedolare secca viene esercitata dal locatore con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono stati riscossi. È possibile scegliere questo regime per ciascuno dei contratti stipulati, offrendo così una notevole flessibilità ai proprietari. Nel caso in cui il contratto venga volontariamente registrato, la scelta può essere fatta in sede di registrazione.

È importante sottolineare che il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali, deve essere considerato per determinare la spettanza o la misura di agevolazioni fiscali e non fiscali. Questo include, ad esempio, il calcolo delle detrazioni per carichi di famiglia, la determinazione dell'ISEE e altri benefici collegati al possesso di requisiti reddituali.

Le regole per gli intermediari

L'introduzione della disciplina sulle locazioni brevi ha comportato nuovi e significativi obblighi per gli intermediari immobiliari. Questi soggetti, che svolgono un ruolo chiave nel facilitare l'incontro tra domanda e offerta nel mercato degli affitti brevi, si trovano ora a dover adempiere a specifici obblighi di natura informativa e fiscale.

Definizione di intermediario e ambito di applicazione

La definizione di intermediario ai fini della normativa sulle locazioni brevi è piuttosto ampia e include tutti i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, sia attraverso canali tradizionali che tramite piattaforme online. Sono compresi in questa categoria:

- Agenzie immobiliari tradizionali
- Portali online specializzati in affitti brevi
- Gestori di immobili che operano per conto dei proprietari
- Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche in forma non esclusiva

È importante notare che l'attività di intermediazione può essere esercitata sia in forma individuale che in forma associata, e la forma giuridica del soggetto che la svolge è irrilevante ai fini degli obblighi previsti dalla normativa.

Schematizzando:

Aspetto	Dettagli
Tipologie di intermediari	- Agenzie immobiliari tradizionali - Portali online specializzati in affitti brevi - Gestori di immobili che operano per conto dei proprietari - Soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche in forma non esclusiva
Forma giuridica	- Può essere esercitata sia in forma individuale che associata - Incluse società di persone, società di capitali, ditte individuali
Ambito di intervento	- Devono intervenire nella conclusione del contratto di locazione breve - L'intervento può avvenire tramite canali tradizionali o piattaforme online
Professionalità	- L'attività deve essere svolta in forma professionale, anche se non esclusiva - Non è necessaria l'iscrizione ad albi o registri specifici
Territorialità	- Possono essere soggetti residenti in Italia o all'estero - Per i soggetti esteri sono previste regole specifiche

Obblighi di comunicazione

Gli intermediari hanno l'obbligo di comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite. Questa comunicazione deve includere:

- Nome, cognome e codice fiscale del locatore
- Durata del contratto
- Indirizzo dell'immobile
- Importo del corrispettivo lordo

È importante sottolineare che non tutti gli intermediari che agevolano l'incontro tra domanda e offerta di abitazione sono tenuti alla trasmissione dei dati, ma solo quelli che, oltre a tale attività, danno un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

La comunicazione dei dati va effettuata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto. I dati sono predisposti e trasmessi attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, secondo le specifiche tecniche pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia.

Schematizzando:

Aspetto	Dettagli
Dati da comunicare	- Nome, cognome e codice fiscale del locatore - Durata del contratto - Indirizzo dell'immobile - Importo del corrispettivo lordo
Modalità di comunicazione	- Trasmissione telematica attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate - Utilizzo delle specifiche tecniche pubblicate sul sito dell'Agenzia
Tempistiche	- Entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto - In caso di recesso, non è necessario trasmettere i dati
Comunicazione aggregata	Possibile per contratti relativi allo stesso immobile e stipulati dallo stesso locatore
Responsabilità	- Intermediario: correttezza dei dati comunicati - Locatore: veridicità delle informazioni fornite
Sanzioni	- Da 250 a 2.000 euro per omessa, incompleta o infedele comunicazione - Ridotta alla metà se la trasmissione avviene entro 15 giorni dalla scadenza

La ritenuta fiscale

Un aspetto cruciale del ruolo degli intermediari riguarda l'applicazione della ritenuta fiscale. Quando intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi, gli intermediari sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni di locazione o dei corrispettivi lordi.

La ritenuta viene effettuata dall'intermediario al momento del pagamento al beneficiario della somma richiesta per l'affitto. L'aliquota del 21% va applicata sull'intero importo che il conduttore è tenuto a versare al locatore, inclusa, se prevista, la provvigione dovuta dallo stesso locatore all'intermediario.

È importante notare che la ritenuta è sempre a titolo d'acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario. Questo significa che il contribuente dovrà poi determinare l'imposta dovuta in sede di dichiarazione dei redditi, scomputando le ritenute subite.

Schematizzando:

Aspetto	Dettagli
Aliquota della ritenuta	21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi
Natura della ritenuta	Dal 2024, sempre a titolo d'acconto, indipendentemente dal regime fiscale del beneficiario
Base imponibile	- Intero importo del canone, inclusa eventuale provvigione dell'intermediario se compresa - Non si applica su depositi cauzionali o penali
Momento di effettuazione	Al momento del pagamento al beneficiario
Versamento	- Entro il 16 del mese successivo a quello di effettuazione - Modello F24 con codice tributo "1919"
Certificazione	L'intermediario deve rilasciare certificazione delle ritenute operate al locatore
Casi particolari	- Nessuna ritenuta su pagamenti con assegno bancario intestato al locatore - Nessuna ritenuta su pagamenti con carte o sistemi elettronici
Sanzioni	Previste dall'art. 14 del D.Lgs. 471/97 per mancata applicazione

Versamento e certificazione della ritenuta

Il versamento della ritenuta sulle locazioni brevi richiede particolare attenzione da parte degli intermediari. La ritenuta del 21% deve essere versata utilizzando il modello F24 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata. Gli intermediari hanno la possibilità di effettuare un unico versamento cumulativo per tutte le ritenute operate in ciascun mese.

Per il versamento, è necessario utilizzare il codice tributo "1919", istituito dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017. Questo codice va inserito nella sezione "Erario" del modello F24, nella colonna "importi a debito versati". Inoltre, nei campi "Rateazione/regione/prov/mese rif." e "Anno di riferimento" vanno indicati rispettivamente il mese e l'anno cui la ritenuta si riferisce, utilizzando i formati "00MM" e "AAAA". Ad esempio, per una ritenuta di 300 euro relativa a gennaio 2024, si indicherà "0001" per il mese e "2024" per l'anno.

Nel caso in cui il versamento sia effettuato da un rappresentante fiscale, occorre seguire specifiche indicazioni per la compilazione del modello F24, indicando il codice fiscale del soggetto rappresentato nella sezione "Contribuente" e quello del rappresentante nel campo apposito, insieme al codice identificativo "72".

Oltre al versamento, gli intermediari devono anche certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate. Questa certificazione

assolve anche l'obbligo di comunicazione dei dati.

Regole per intermediari non residenti

La normativa prevede regole specifiche per gli intermediari non residenti:

- I soggetti non residenti con una stabile organizzazione in Italia devono adempiere agli stessi obblighi di quelli residenti, attraverso tale stabile organizzazione.
- I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea, privi di una stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi o nominare un rappresentante fiscale in Italia.
- I soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, con una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione, assolvono agli adempimenti previsti tramite detta stabile organizzazione; in mancanza, devono nominare un rappresentante fiscale in Italia.

Conservazione dei dati

Gli intermediari sono tenuti a conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento. In pratica, i dati vanno conservati fino al:

- 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione
- 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata, nei casi di omessa presentazione o di presentazione di dichiarazione nulla.

In caso di inadempienza, sono previste sanzioni significative. Per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati, le sanzioni vanno da 250 a 2.000 euro. Per la mancata applicazione della ritenuta, si applicano le sanzioni previste dall'art. 14 del decreto legislativo n. 471/97.

Tabella riepilogativa

Di seguito una tabella che fornisce un quadro dei principali aspetti della disciplina delle locazioni brevi e degli obblighi per gli intermediari.

Aspetto	Dettagli
Definizione locazioni brevi	Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni
Immobili interessati	Categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10), incluse pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte)
Parti contraenti	Persone fisiche che agiscono al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa
Ambito di applicazione	Include sublocazioni, contratti del comodatario, locazioni di singole stanze
Servizi accessori ammessi	Fornitura di biancheria, pulizia locali, wi-fi, utenze

Aspetto	Dettagli
Servizi esclusi	Colazione, somministrazione alimenti/bevande, noleggio auto, guide turistiche
Regime fiscale	Opzione per cedolare secca
Aliquota cedolare secca	26% standard, 21% per una sola unità immobiliare a scelta del contribuente
Base imponibile	Intero importo del canone/corrispettivo lordo, senza abbattimento del 5%
Limite applicabilità cedolare secca	Massimo 4 appartamenti per anno
Modalità di esercizio opzione	In dichiarazione dei redditi o in sede di registrazione volontaria
Effetti sul reddito	Non rientra nel reddito IRPEF ma rileva per detrazioni, ISEE, ecc.
Obblighi intermediari	Comunicazione dati contratti, applicazione ritenuta 21%, rilascio certificazione
Dati da comunicare	Nome, cognome e CF locatore; durata contratto; indirizzo immobile; importo corrispettivo lordo
Scadenza comunicazione dati	30 giugno dell'anno successivo alla conclusione del contratto
Modalità comunicazione	Servizi telematici Agenzia delle Entrate
Sanzioni per omessa/incompleta comunicazione	Da 250 a 2.000€ (ridotta del 50% se entro 15 giorni dalla scadenza)
Base imponibile ritenuta	Intero importo corrisposto dal conduttore, inclusa eventuale provvigione
Versamento ritenuta	Entro il 16 del mese successivo
Codice tributo versamento	1919
Certificazione ritenute	Obbligatoria, assolve anche obbligo comunicazione dati
Regole intermediari non residenti	Varie opzioni in base alla presenza di stabile organizzazione in UE/Italia
Conservazione dati	5-7 anni per possibili accertamenti

Conclusioni

Il quadro normativo delle locazioni brevi e degli obblighi degli intermediari è complesso e in continua evoluzione. Proprietari, locatari e intermediari devono prestare particolare attenzione per operare in conformità con le leggi vigenti, bilanciando opportunità di business e adempimenti fiscali.

La cedolare secca offre vantaggi significativi in termini di semplificazione fiscale e potenziale risparmio d'imposta, ma richiede una valutazione attenta delle proprie situazioni specifiche. Gli intermediari, d'altra parte, si trovano a fronteggiare nuovi obblighi e responsabilità, cruciali per garantire la trasparenza e la corretta tassazione di queste attività.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA