STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

LOCAZIONI BREVI: TUTTI I CHIARIMENTI SULLA RITENUTA DEL 21% E GLI ADEMPIMENTI PER GLI INTERMEDIARI

Pubblicato il14 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

La circolare n. 10 del 10 maggio 2024 dell'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sulle novità fiscali riguardanti le locazioni brevi, introdotte dalla Legge di Bilancio 2024. L'articolo esamina in dettaglio le modifiche apportate all'aliquota della cedolare secca, ora aumentata al 26%, e gli obblighi specifici per gli intermediari coinvolti nelle locazioni brevi. Particolare attenzione sarà dedicata alla ritenuta del 21%, che ora assume sempre natura di acconto, e agli adempimenti richiesti agli intermediari residenti e non residenti in Italia.

Gli obblighi degli intermediari secondo il D.L. 50/2017

L'art. 4 del D.L. 50/2017 stabilisce precisi obblighi per gli intermediari che esercitano attività di intermediazione immobiliare o gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con proprietari di unità immobiliari da locare. Nello specifico, questi soggetti devono:

- Comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione breve nei quali intervengono in fase di stipula (art. 4, comma 4).
- Operare una ritenuta del 21%, effettuare il relativo versamento e rilasciare la certificazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 322/98, qualora incassino o intervengano nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi (art. 4, comma 5).

> ***Esempio pratico:*** *Una piattaforma online per la gestione di locazioni brevi incassa i canoni di locazione per conto dei proprietari degli immobili. In questo caso, la piattaforma dovrà operare una ritenuta del 21% sui canoni incassati, versare la ritenuta e rilasciare la relativa certificazione ai proprietari.*

La ritenuta del 21% a titolo di acconto

Nonostante l'aumento dell'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26% per i redditi maturati dal 1° gennaio 2024, la circolare n. 10/2024 chiarisce che l'ammontare della ritenuta operata dagli intermediari resta invariato al 21%. Tuttavia, a seguito della modifica introdotta dall'art. 1, comma 63, lett. b) della L. 213/2023, la ritenuta avverrà sempre a titolo di acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario (ordinario o cedolare secca).

Prima del 1° gennaio 2024, la ritenuta aveva natura di acconto solo in caso di mancata opzione per la cedolare secca, mentre in caso contrario avveniva a titolo di imposta. Ora, invece, il contribuente dovrà determinare l'imposta dovuta (ordinaria o sostitutiva) per ciascun periodo d'imposta e versare l'eventuale saldo dell'imposta, scomputando le ritenute d'acconto subite, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi.

> ***Esempio pratico:*** *Un proprietario di immobile concede in locazione breve un appartamento tramite un'agenzia immobiliare. L'agenzia incassa i canoni di locazione e opera una ritenuta del 21% a titolo di acconto. Il proprietario, che ha optato per la cedolare secca al 26%, dovrà calcolare l'imposta sostitutiva dovuta sull'intero reddito derivante dalla locazione breve e versare l'eventuale saldo, scomputando la ritenuta d'acconto subita.*

Adempimenti degli intermediari non residenti

La circolare affronta anche le modifiche apportate al comma 5-bis dell'art. 4 del D.L. 50/2017, necessarie per allineare la normativa italiana alla sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 22 dicembre 2022 (causa C-83/21, Airbnb). In particolare, gli

intermediari non residenti che intervengono nel pagamento o incassano i canoni delle locazioni brevi non sono più obbligati a nominare un rappresentante fiscale residente in Italia.

Le nuove disposizioni prevedono quanto segue:

- Gli intermediari non residenti (residenti UE ed extra-UE) che hanno una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'art. 162 del TUIR effettuano gli adempimenti previsti tramite la stabile organizzazione.
- I soggetti residenti in uno Stato membro dell'UE, 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'UE, in mancanza del riconoscimento di una stabile organizzazione nell'UE, devono nominare un rappresentante fiscale tra i soggetti di cui all'art. 23 del D.P.R. 600/73. In caso contrario, opera una responsabilità solidale dei soggetti residenti in Italia appartenenti allo stesso gruppo dell'intermediario.

> ***Esempio pratico:*** *Un intermediario con sede in Spagna, che gestisce un portale online per locazioni brevi in Italia, non ha più l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale residente in Italia. Può adempiere direttamente agli obblighi di ritenuta e comunicazione previsti dall'art. 4 del D.L. 50/2017.*

Conclusioni

Le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 e chiarite dalla circolare n. 10/2024 dell'Agenzia delle Entrate hanno apportato importanti modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi. La ritenuta del 21% operata dagli intermediari assume ora sempre natura di acconto, semplificando gli adempimenti per il contribuente. Inoltre, sono state introdotte specifiche disposizioni per gli intermediari non residenti, allineando la normativa italiana alle sentenze della Corte di Giustizia dell'UE. Questi chiarimenti contribuiranno a semplificare e rendere più trasparente la gestione fiscale delle locazioni brevi, favorendo una maggiore compliance e una corretta tassazione dei redditi derivanti da questa attività.

Domande e Risposte

D: Qual è la novità principale riguardo alla ritenuta del 21% operata dagli intermediari nelle locazioni brevi?

R: La novità principale è che la ritenuta del 21% operata dagli intermediari avverrà sempre a titolo di acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario (ordinario o cedolare secca). Prima del 1° gennaio 2024, la ritenuta aveva natura di acconto solo in caso di mancata opzione per la cedolare secca.

D: Come devono comportarsi gli intermediari non residenti che intervengono nel pagamento o incassano i canoni delle locazioni brevi in Italia?

R: Gli intermediari non residenti che hanno una stabile organizzazione in Italia effettuano gli adempimenti tramite la stabile organizzazione. Quelli residenti in uno Stato membro dell'UE, privi di stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente o nominare un rappresentante fiscale in Italia. Infine, i soggetti residenti al di fuori dell'UE, in mancanza di una stabile organizzazione nell'UE, devono nominare un rappresentante fiscale tra i soggetti di cui all'art. 23 del D.P.R. 600/73. In caso contrario, opera una responsabilità solidale dei soggetti residenti in Italia appartenenti allo stesso gruppo dell'intermediario.

D: Come deve comportarsi il contribuente per il versamento dell'imposta dovuta sulle locazioni brevi?

R: Il contribuente è tenuto a determinare l'imposta dovuta (ordinaria o sostitutiva) per ciascun periodo d'imposta e a versare l'eventuale saldo dell'imposta, scomputando le ritenute d'acconto subite, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi. I dati relativi all'imposta dovuta, alle ritenute subite e all'imposta a saldo devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi.

D: Qual è l'importanza della modifica introdotta dall'art. 1, comma 63, lett. b) della L. 213/2023?

R: La modifica ha sancito che la ritenuta del 21% operata dagli intermediari avvenga sempre a titolo di acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario. Questa modifica rappresenta una semplificazione degli adempimenti per i contribuenti, in quanto non sarà più necessario distinguere tra ritenuta a titolo di acconto o di imposta a seconda dell'opzione per la cedolare secca.

D: Gli intermediari residenti in Italia hanno subito modifiche in relazione agli adempimenti previsti dall'art. 4 del D.L. 50/2017?

R: No, per gli intermediari residenti in Italia non sono state apportate modifiche agli adempimenti previsti dall'art. 4 del D.L. 50/2017. Essi devono continuare a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione breve nei quali intervengono, operare la ritenuta del 21%, versarla e rilasciare la relativa certificazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 322/98.

D: Quali sono le conseguenze per gli intermediari non residenti al di fuori dell'UE che non nominano un rappresentante fiscale in Italia?

R: Se gli intermediari non residenti al di fuori dell'UE, privi di una stabile organizzazione nell'UE, non nominano un rappresentante fiscale in Italia tra i soggetti di cui all'art. 23 del D.P.R. 600/73, opera una responsabilità solidale dei soggetti residenti in Italia appartenenti allo stesso gruppo dell'intermediario.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA