**Aggiornamenti normativi**

*Ai gentili Clienti*
*Loro sedi*

## *OGGETTO: Cedolare secca locazioni brevi e novità per intermediari immobiliari*

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito alla nuova disciplina della cedolare secca per le locazioni brevi ed alle novità riguardanti gli intermediari immobiliari.*

### *Premessa (Disciplina generale)*

La "cedolare secca" è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un"imposta sostitutiva dell"Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell"immobile). Inoltre, per i contratti sotto cedolare secca non andranno pagate:

- ⇨ l"imposta di registro (la cedolare non sostituisce, invece, l"imposta di registro per la cessione del contratto di locazione);
- ⇨ l"imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.

La tabella che segue riporta un riepilogo di tale regime di tassazione "sostitutiva".

| **Cedolare secca (Disciplina generale)** | | |
|---|---|---|
| ***Chi può esercitarla*** | ***Per quali immobili*** | ***Come si effettua la scelta*** |
| Persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l"immobile nell"esercizio di attività di impresa o di arti e professioni. | Per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l"A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all"abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all"immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali e nel contratto | L"opzione può essere esercitata sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Se l"opzione non viene esercitata all"inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili. |

| | | |
|---|---|---|
| | di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell‟immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l‟unità abitativa già locata.<br>In caso di contitolarità dell‟immobile l‟opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore.<br>I locatori contitolari che non esercitano l‟opzione sono tenuti al versamento dell‟imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l‟imposta di bollo sul contratto di locazione. | |

Dunque, in caso di scelta della cedolare, il canone di locazione percepito dal locatore, non è soggetto ad Irpef e relative addizionali, ma è soggetto ad "imposta sostitutiva" la quale è determinata applicando al 100% del canone percepito le seguenti aliquote:

**Aliquote Cedolare secca**

**Ordinaria**

- 21% (è quella applicabile alla generalità dei contratti di locazione per i quali si è scelta la cedolare secca).

**Ridotta**

- 10% per i contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del dl 551/1988).

Osserva

L‟aliquota del 10% riguarda, in particolare, quei contratti a canone concordato stipulati, in pratica, nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia. L‟aliquota del 10% si applica, inoltre, anche:

- ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe);
- ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in

vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Si tenga presente che l'aliquota del 10% è in vigore per il quadriennio 2014-2017 (dal 2018 passerà al 15%).

Si tenga inoltre presente che:

| Altre informazioni | |
|---|---|
| ***Cosa*** | ***Regola*** |
| **Comunicazione al conduttore** | Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata (salvo che l'intenzione di scegliere il regime in commento sia già indicata nel contratto di locazione). Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat. |
| **Effetti sul reddito** | Il reddito assoggettato a cedolare:<br>⇨ è escluso dal reddito complessivo IRPEF del locatore;<br>⇨ su di esso non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni;<br>⇨ 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). |
| **Versamento** | La cedolare, come l'IRPEF, è liquidata a saldo ed acconto (I° acconto e II° o unico acconto). Il versamento avviene alle stesse scadenze previste per l'IRPEF.<br>Quindi, ad esempio, con riferimento al Saldo cedolare 2016 e Acconti 2017, le scadenze sono le seguenti:<br>⇨ saldo cedolare secca 2016 e I° acconto 2017 – 30/06/2017 (o 31/07 con maggiorazione 0,40%);<br>⇨ II° o Unico acconto 2017 – 30/11/2017. |

***Novità per le locazioni brevi***

A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicheranno le disposizioni relative alla cedolare secca, con aliquota del 21%. A stabilirlo è l'art. 4 del D. L. n. 50/2017.

| **Art. 4 D. L. 50/2017** |
|---|
| "*A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota* ***del 21 per cento in caso di opzione***". |
| Tali disposizioni "*si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario*". |

Dunque:

| **Cedolare secca per Locazioni brevi** | | |
|---|---|---|
| ***Oggetto*** | ***NEWS*** | ***Decorrenza*** |
| ***Locazioni brevi***: 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 di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online (comma 1 art. 4 D.L. 50/2017). | Aliquota 21% in caso di opzione cedolare secca. | Contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017. |

Nell'audizione tenuta dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate sul tema è stato messo in evidenza che:

- la qualificazione come „locazioni brevi" e l'inclusione nel campo applicativo della norma dei corrispettivi rivenienti da contratti che prevedono, oltre alla locazione, la prestazione dei servizi di biancheria e pulizia locali è da accogliere con favore, poiché "finalizzata a favorire l'emersione di materia imponibile nei casi in cui la concessione in godimento dell'immobile, in quanto integrata da tali servizi accessori, è suscettibile di essere ricondotta, in base al prevalente indirizzo giurisprudenziale, ad un'attività alberghiera";
- ad oggi il regime della cedolare secca era già possibile per le locazioni brevi ma la norma in commento ne estende l'applicazione ai contratti menzionati, in cui la locazione è integrata dai servizi di pulizia locali e cambio biancheria, nonché ai contratti di sub-locazione a quelli conclusi dal comodatario.

## *Novità per intermediari immobiliari*

Con lo stesso art. 4 del D.L. n. 50/2017, il Legislatore prevede altresì le seguenti novità per gli intermediari immobiliari:

- I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online (come ad esempio Circuito Airbnb), mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, dovranno trasmettere i dati relativi ai contratti in commento e conclusi per il loro tramite mediante la dichiarazione dei sostituti di imposta (Modello 770);

- l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei predetti dati è sanzionabile ai sensi dell'articolo 11, comma 1 D. Lgs. n. 471/1997 (sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000). Ad ogni modo 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;

- per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i predetti soggetti, qualora incassino direttamente i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in questione, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni corrispettivi ed incassati all'atto dell'accredito e provvederanno al relativo versamento entro il giorno 16 del mese successivo all'incasso stesso. La ritenuta, nel caso in cui non sia stata esercitata l'opzione per il regime della cedolare secca, si considera operata a titolo di acconto (Per la mancata o irregolare effettuazione della ritenuta alla fonte, la norma non indica specifiche sanzioni in quanto si applicano le norme sanzionatorie previste per la violazione degli obblighi di sostituzione d'imposta (pari al 20 per cento dell'ammontare non trattenuto, ai sensi dell'art. 14 del Decreto Legislativo n. 471 del 1997).

**IINTERMEDIARI IMMOBILIARI**

→ DIVENTANO SOSTITUTI D'IMPOSTA NEI CONFRONTI DEI PROPRIETARI

## *Si attende il provvedimento attuativo*

Ad ogni modo per conoscere le disposizioni di attuazione della novità, inclusa quella relativa alla trasmissione e conservazione dei dati da parte degli intermediari occorrerà attendere l'apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore dello stesso D. L. 50/2017.

| **Provvedimento attuativo** | |
|---|---|
| ***Cosa*** | ***Quando*** |
| ***Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate*** | Entro 90 giorni dal 24 aprile 2017. |

| Da considerare |
| --- |
| Sul punto, il Direttore dell'Agenzia delle Entrate ha sottolineato che:<br><br>⇨ l'individuazione del termine di novanta giorni per la relativa emanazione sembra stabilito al fine di tener conto dei tempi di conversione del decreto legge;<br>⇨ il termine del 1° giugno, a decorrere dal quale (per i contratti stipulati con decorrenza da tale data) si applicherà il regime in commento, salvo modifiche in sede di conversione, dovrebbe comunque escludere un ulteriore rinvio degli adempimenti, oltre la data di emanazione del citato provvedimento;<br>⇨ con riferimento alle ritenute alla fonte cui sono obbligati gli intermediari immobiliari è evidenziato che la norma stessa già contiene sufficienti indicazioni, in quanto prevede che il prelievo deve essere effettuato all'atto dell'accredito dei canoni e dei corrispettivi relativi ai contratti stipulati a partire dal 1 giugno. |

***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……*