

IL D.L. 50 DEL 24/04/17

Nuovi adempimenti a carico degli agenti immobiliari relativamente alle locazioni brevi

Isabella Tafuro – Vice Presidente Nazionale con delega alla Formazione



IL D.L. 50 DEL 24/04/17

ha introdotto, con l'art. 4, una serie di nuovi adempimenti a carico degli agenti immobiliari e di tutti i portali online che si occupano di intermediazione immobiliare, in relazione ai contratti di locazione breve stipulati per il loro tramite, **a partire dal 01 Giugno 2017.**

D.L. 50 DEL 24/04/17

Cosa si intende per locazioni brevi:

Il comma 1 dell' art. 4, come modificato dal Parlamento, precisa che:

*“Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi 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 di 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.**”*

D.L. 50 DEL 24/04/17

Il regime delle locazioni brevi si applica anche:

- alle sublocazioni
- ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi
- ai contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione.

Si ricorda che per i contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni non vi è l'obbligo di registrazione.

D.L. 50 DEL 24/04/17

:

le locazioni devono riguardare immobili a **uso abitativo (da A/1 Ad A/11) ad esclusione di quelli accatastati A/10**, in analogia a quanto previsto per la cedolare secca.

le locazioni devono avere **durata non superiore a 30 giorni** (30 giorni vi rientrano ma sono escluse quelle di 31 giorni). Attenzione quindi alla **indicazione della durata contrattuale che deve essere indicata in giorni** perché se riferita all'intero mese rientra nella normativa nel caso in cui riguardi il mese di giugno, mentre non vi rientra se riferita all'intero mese di luglio.

D.L. 50 DEL 24/04/17

L'agente immobiliare che ha ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo è tenuto a comunicare i dati del contratto ed effettuare la ritenuta, anche se inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma on line.

Infatti, in questa situazione, la piattaforma rende la prestazione di mediazione all'agente e non al proprietario dell'immobile.

Sarà cura dell'agente, in questo caso, informare il gestore della piattaforma della veste in cui opera, in modo da non fargli operare la ritenuta sul canone e comunicare i dati del contratto concluso.

D.L. 50 DEL 24/04/17

Il locatore deve essere una persona fisica che non effettua la locazione in regime di impresa. Ciò significa che un imprenditore individuale rientra nella normativa se affitta l'immobile a titolo personale, ma non vi rientra se l'immobile, pur essendo intestato alla persona fisica, è relativo alla impresa individuale dal medesimo.

La locazione in questione, può anche includere i **servizi di cambio biancheria e pulizia, purché il locatore non svolga tale attività in via continuativa e professionale**, con partita Iva, cosa che farebbe rientrare la locazione nel reddito d'impresa, quindi esclusa dalla normativa in oggetto.

D.L. 50 DEL 24/04/17

:

In caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto.

La locazione deve in ogni caso riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera).

Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.



D.L. 50 DEL 24/04/17

La ritenuta sulla somma incassata

Tutti gli intermediari, residenti o non in Italia, quando intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi, hanno l'obbligo di operare e versare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti per la locazione e indicati nel contratto.

Se il pagamento avviene con assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche quando l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.



D.L. 50 DEL 24/04/17

Quando e come si versa la ritenuta

- La ritenuta deve essere versata con il modello F24 **entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata.**
- L'intermediario può effettuare un unico versamento cumulativo relativo all'importo delle ritenute operate in ciascun mese.
- Con la risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017, l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "1919" da utilizzare per il versamento.



D.L. 50 DEL 24/04/17

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.

Se la provvigione non è compresa nel corrispettivo della locazione, ma viene addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore o al locatore (e quest'ultimo non la riaddebita al conduttore), non viene assoggettata a ritenuta.

Non rientrano nel corrispettivo lordo del contratto, sul quale si applica la ritenuta, eventuali somme richieste dal locatore a titolo di deposito cauzionale o penale.



D.L. 50 DEL 24/04/17

Dal 1° giugno 2017, quindi, nel caso in cui i mediatori incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni diventano **sostituti d'imposta** e sono tenuti ad operare una ritenuta del 21% che, qualora non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime **della cedolare secca** da parte del locatore, si considera operata a titolo di acconto.

Con le modifiche apportate in sede di conversione del decreto legge, gli agenti immobiliari sono anche responsabili del pagamento dell'**imposta di soggiorno**.



D.L. 50 DEL 24/04/17

PER QUALI CONTRATTI DI “LOCAZIONE BREVE” SI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

- la durata non deve superare i 30 giorni
- la data di stipula non è anteriore al 1° giugno 2017
- non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
- devono riguardare solo le unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate in Italia, e loro pertinenze
- Possono prevedere anche servizi accessori alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)



D.L. 50 DEL 24/04/17

PER QUALI CONTRATTI DI “LOCAZIONE BREVE” SI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

- le parti (locatore e conduttore) possono essere solo persone fisiche che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
- può trattarsi anche di sublocazione, comodato a titolo oneroso, locazioni di singole stanze di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici:



D.L. 50 DEL 24/04/17

Da quando decorre l'obbligo di ritenuta?

Le ritenute si applicano ai contratti di locazione stipulati a partire dal 1°giugno 2017.

considerato che il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, in attesa della conversione del D.L. n. 50, è stato emanato il 12 luglio, potrà essere esclusa l'applicazione delle sanzioni per le ritenute omesse fino all'11 settembre (60 giorni dalla data di emanazione del provvedimento), la ritenuta **potrà quindi essere versata il 16 ottobre**. Resta in ogni caso fermo l'obbligo di comunicare i dati dei contratti stipulati a partire dal 1°giugno.

IL D.L. 50 DEL 24/04/17

adempimenti a carico degli agenti immobiliari :

- comunicazioni dei dati dei contratti
- ritenute operate sui canoni di locazione
- versamento delle ritenute operate tramite mod F24
- rilascio delle CU a favore del locatore
- acquisizione dell'opzione del locatore per la cedolare secca o il regime ordinario,
- dichiarazione dei sostituti d'imposta,
- pagamento dell'imposta di soggiorno incassata
- Conservazione e archiviazione dei documenti



D.L. 50 DEL 24/04/17

Comunicazioni dei dati dei contratti

L'art. 4, comma 4, reca la previsione che i soggetti destinatari della norma, "... trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.**"

D.L. 50 DEL 24/04/17

Quali dati vanno comunicati

all' Agenzia delle Entrate:

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



D.L. 50 DEL 24/04/17

Quando

la **comunicazione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai contratti**, dovrà essere fatta **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di stipula del contratto.

Quindi, per i **contratti stipulati** a partire **dal 01 giugno 2017** e per i **successivi mesi del 2017**, i dati dovranno essere **comunicati entro il 30/06/2018**.

In caso di recesso, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto.

Se il recesso è avvenuto successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'Agenzia delle Entrate



D.L. 50 DEL 24/04/17

L'intermediario deve comunicare i dati del contratto se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo all'offerta di locazione tramite una piattaforma on line.

Al contrario, se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto.

In questa situazione, infatti, ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

D.L. 50 DEL 24/04/17

Chi è responsabile della correttezza dei dati?

Gli intermediari sono tenuti a richiedere i dati previsti dal Provvedimento ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità.

Potranno tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali

Il locatore è responsabile della corretta tassazione del reddito e della veridicità delle proprie dichiarazioni

Per contratti con lo stesso locatore e per lo stesso immobile è possibile una comunicazione dati aggregata.



D.L. 50 DEL 24/04/17

Sanzioni connesse alla comunicazione

Il comma 4, secondo periodo, prevede sanzioni per omessa, incompleta o infedele comunicazione, con riduzione delle sanzioni per le comunicazioni effettuate con ritardo.

Nello specifico, la norma prevede che: *“L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. 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.”*

La sanzione varia tra € 250 e € 2.000. E' però ridotta alla metà (quindi da € 125 a € 1.000) se la comunicazione omessa viene effettuata entro 15 giorni dalla scadenza, ovvero se la comunicazione errata o incompleta viene ritrasmessa, in modo completo e corretto, entro lo stesso termine di 15 giorni

D.L. 50 DEL 24/04/17

Contratti di locazione breve stipulati dal 1°giugno 2017

Quando si considera stipulato il contratto di locazione?

Il contratto si considera stipulato nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 c.c.): non rilevano la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile.

Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della proposta dall'intermediario.

D.L. 50 DEL 24/04/17

La certificazione ai locatori (CU)

Gli intermediari devono **tramettere all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo** l'ammontare complessivo dei corrispettivi erogati, le relative ritenute di acconto operate;

al Locatore, **entro il 31 marzo**, l'ammontare delle ritenute operate (articolo 4 del Dpr 322/1998).

Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.



D.L. 50 DEL 24/04/17

La conservazione dei dati

Gli intermediari che sono intervenuti nella stipula del contratto e/o nell'incasso dei canoni o dei corrispettivi sono tenuti a conservare gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento (art. 43 del Dpr 600/1973).

i dati vanno quindi 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..