

LA NUOVA DISCIPLINA SULLE LOCAZIONI BREVI
--

Il decreto-legge n. 50 del 24 aprile 2017, convertito in legge, con modificazioni, approvate dal Senato ma non ancora pubblicata in Gazzetta Ufficiale, ha introdotto una nuova disciplina sulle locazioni brevi facendo acquisire alla norma la denominazione di legge "Airbnb" con riferimento al noto sito che mette in relazione, per suo tramite, locatori e locatari.

Prima di analizzare la portata della nuova norma è bene far presente che il secondo comma, dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, istitutivo della cedolare secca, già stabilisce che "La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione" e, quindi, può essere applicata anche nel caso di contratti di durata inferiore a 30 giorni previa opzione, naturalmente, del proprietario.

E' il caso altresì di evidenziare che l'Agenzia delle entrate ha chiarito, con propria circolare n. 12/E del 1998, che al fine di verificare o meno l'obbligo di registrazione del contratto, registrazione obbligatoria se vengono superati i trenta giorni, la durata del contratto deve essere determinata tenendo in considerazione tutti i rapporti di locazione, anche di durata inferiore a trenta giorni, che sono intercorsi nell'anno con il medesimo locatario.

Attraverso il decreto-legge n. 50 viene stabilito, quindi, che qualora le persone fisiche concedano in locazione breve, cioè per un periodo non superiore a 30 giorni, unità immobiliari ad uso abitativo, e quindi classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/11, esclusa la A/10, possa essere applicata la cedolare secca, nella sola misura del 21 per cento, sia che il contratto di locazione venga posto in essere direttamente sia tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Le locazioni interessate dalla norma sono anche quelle che prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, sempre che, come già detto, siano comunque stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa. Se, però, le prestazioni aggiuntive sono preponderanti rispetto alla locazione, si esclude la tipologia contrattuale della locazione, e si rientra nella casistica dei contratti stipulati nell'esercizio d'impresa.

La norma in commento, che ha effetto dai contratti stipulati a partire dal primo giugno 2017, prevede a carico degli intermediari dei ben precisi adempimenti. Essi, infatti, se intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto dell'accredito, a titolo di acconto ovvero a titolo d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del proprietario, l'opzione per la cedolare secca. Il versamento va effettuato entro il giorno 16 del mese successivo e devono certificare tale versamento, nei termini di cui al DPR 322 del 1998.

Non solo. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, fungendo comunque da intermediari, ponendo in contatto proprietario dell'immobile con i locatari, devono trasmettere i dati relativi ai contratti che sono stati conclusi per il loro tramite, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.

Se a fungere da intermediari sono soggetti non residenti, si deve fare una distinzione:

- se essi sono in possesso di una stabile organizzazione in Italia ed incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in commento, devono adempiere agli obblighi di cui si è detto sopra attraverso la stabile organizzazione stessa;
- se essi sono privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini di adempiere agli obblighi di cui si è detto, sono costretti a nominare un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del DPR 600 del 1973.

Sempre con riferimento agli intermediari, viene stabilito che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo o che interviene nel pagamento dei canoni o dei corrispettivi "è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14 , comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 , nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale".

Viene, infine, demandato ad un regolamento ministeriale la possibilità di definire i criteri da utilizzare al fine di determinare se l'attività di locazione, oggetto del nuovo regime in commento, si presume svolta in forma imprenditoriale, sia in base a quanto disposto dall'articolo 2082 del codice civile sia in base a quanto disposto dalle normative fiscali in materia e contenute nel testo unico delle imposte sui redditi, DPR 917 del 1986 , anche avuto riguardo al numero degli immobili locati e alla durata delle locazioni all'interno di ciascun anno solare.

Lo studio rimane a disposizione per ogni approfondimento in materia.