

PROROGATA AL 20 AGOSTO LA COMUNICAZIONE DELLE LOCAZIONI BREVI

Entro il prossimo 20 agosto 2018 i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, devono inviare all'Amministrazione finanziaria i dati dei contratti conclusi per il loro tramite nel corso del 2017.

Tale comunicazione, originariamente in scadenza lo scorso 30 giugno, è stata oggetto di **proroga**, appunto al **20 agosto**, ad opera del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate datato 20 giugno 2018, prot. n. 123723/2018.

Le locazioni brevi

Il D.L. 50/2017 ha introdotto la disciplina delle locazioni brevi, ossia i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali.

Per i redditi derivanti da tali contratti, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017:

- è consentita l'applicazione della cedolare secca, ossia una tassazione sostitutiva dell'imposta sui redditi la cui aliquota è confermata nella misura del 21%;
- tale facoltà è riconosciuta anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario;
- dette locazioni possono comprendere la pulizia dei locali e il cambio della biancheria, senza che tali servizi aggiuntivi comportino una riqualificazione in attività commerciale.

Il ruolo degli intermediari

Qualora nella stipula della locazione breve intervengano soggetti intermediari, questi sono coinvolti nella fase di acquisizione dei dati relativi ai contratti sottoscritti per il loro tramite; la trasmissione dei dati all'Amministrazione finanziaria deve avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.

Quindi, entro il 30 giugno 2018, era in scadenza la comunicazione dei dati relativi ai contratti 2017, termine che come detto è stato prorogato al 20 agosto 2018.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997 (da 250 euro a 2.000 euro). È prevista la riduzione alla metà della sanzione se la trasmissione dei dati o la correzione degli stessi è effettuata entro 15 giorni successivi alla scadenza.

Inoltre, gli intermediari che incassino i canoni o i corrispettivi, ovvero intervengano nel pagamento dei predetti compensi, sono tenuti a operare una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario dei canoni o dei corrispettivi stessi.

Il locatore potrà considerare tale ritenuta:

- a titolo di acconto qualora in dichiarazione intenda tassare ordinariamente il canone di locazione (ovviamente questa soluzione interessa i contribuenti che hanno redditi più bassi, ovvero molti oneri da far valere all'interno della propria dichiarazione dei redditi);
- ovvero a titolo d'imposta, se egli ha optato per la cedolare secca.

La comunicazione e la proroga

Con il provvedimento emanato dal direttore dell'Agenzia delle entrate n. 132395 del 12 luglio 2017, sono state definite le modalità attuative degli adempimenti sopra descritti:

- trasmissione dati: gli intermediari devono presentare, attraverso i servizi dell'Agenzia delle entrate, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate, una comunicazione che per ciascun contratto preveda i seguenti dati: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.
- ritenuta d'acconto: l'intermediario che intervenga nel pagamento/incasso del corrispettivo, deve operare la ritenuta del 21% ed è tenuto a versare tale somma entro il giorno 16 del mese successivo a quello di effettuazione, tramite il modello F24; tali soggetti sono peraltro tenuti a dichiarare e certificare i compensi assoggettati a ritenuta d'acconto ai sensi dell'articolo 4, D.P.R. 322/1998. I soggetti che operano la ritenuta, assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati di cui si è detto in precedenza attraverso la certificazione delle ritenute.

Tale comunicazione, come detto, deve essere resa attraverso le specifiche tecniche che l'Agenzia delle entrate ha rilasciato solamente il 12 giugno 2018 (a meno di 20 giorni dalla scadenza prefissata).

Pertanto, per consentire ai soggetti tenuti all'obbligo di comunicazione di usufruire di un congruo termine per l'effettuazione dell'adempimento, esclusivamente per i dati dei contratti conclusi nel 2017 (quindi tale proroga opera solo per quest'anno, visto il ritardo di emanazione delle specifiche tecniche), il termine per la trasmissione dei dati è prorogato. La proroga di 60 giorni dal 12 giugno avrebbe portato la scadenza all'11 agosto; tenuto conto che tale scadenza cadrebbe nel periodo compreso tra il 1° e il 20 agosto (sospensione feriale dei termini), il termine viene fissato al 20 agosto 2018.