

Comunione – Condominio - Locazione, DIRITTO D'IMPRESA

Locazioni brevi: regole chiare e 21% per tutti

di **Leonardo Pietrobon**

Con l'**articolo 4 D.L. 50/2017** il legislatore ha apportato alcune modifiche in relazione ai **contratti di locazione di breve durata**, riguardanti in particolar modo il **settore turistico**.

In particolare, viene stabilito che *“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, anche attraverso la gestione di portali online”*.

L'elemento più importante che emerge dalla lettura della norma è, finalmente, una **chiara definizione di “locazione breve”**, includendo in tale concetto anche quelle locazioni con fornitura di **servizi aggiuntivi**, individuati in modo tassativo ed esclusivo nella:

- **fornitura della biancheria;**
- **pulizia dei locali.**

La precisazione appare di particolare importanza in quanto viene **superato il dubbio riguardante la corretta qualifica dei proventi derivanti da tali prestazioni**, ossia se qualificabili tra i **redditi da locazione** (redditi fondiari) oppure tra i **redditi da esercizio di attività economica occasionale** (redditi diversi per le persone fisiche nel caso in cui non sia svolta in modo continuativo e professionale).

In altri termini, per le **persone fisiche** viene “tracciata” una netta linea di demarcazione tra:

- **ciò che è qualificabile come provento da locazione** (*“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”*);
- **ciò che, invece, non può essere qualificato in tale ambito**, ossia nel caso in cui vengano erogati ulteriori servizi rispetto a quelli sopra indicati (ad esempio somministrazione della prima colazione o di alimenti e bevande, servizi di *transfer*, visite guidate, noleggio di mezzi di trasporto, servizi alla persona, ecc.). Per tali proventi sono applicabili, al sussistere dei requisiti richiesti, le regole dei **redditi diversi** di cui all'**articolo 67 Tuir**.

La seconda novità normativa, riguarda il **meccanismo di imposizione di tali locazioni brevi**. In particolare, come già messo in evidenza in altri contributi del presente quotidiano, nel **comma**

2 dell'articolo 4 viene stabilito che **per i contratti di locazione a breve stipulati dal 1° giugno 2017** si applichino le disposizioni riguardanti il regime della **cedolare secca**, con **tassazione al 21%** (nel caso di opzione per tale regime sostitutivo).

Tale precisazione, tuttavia, **deve essere integrata con l'analisi** complessiva dell'**articolo 4** ed in particolare con la previsione di cui al comma 5 **della stessa disposizione normativa**, in quanto, limitandosi alla sola lettura del comma 2 potrebbe sembrare che solo chi adotta il regime della cedolare secca e si avvale dell'intervento di intermediari "**subisca**" l'imposizione immediata del 21%.

In particolare, il comma 5 stabilisce che l'intervento di **intermediari immobiliari**, nella gestione delle locazioni brevi, comporta sempre da parte di questi ultimi l'applicazione di **un'imposizione del 21%**:

- **sia nel caso in cui il locatore abbia optato per il regime della cedolare secca**, in tal caso la "ritenuta" è da considerarsi a **titolo definitivo**;
- **sia nel caso in cui il locatore adotti la tassazione Irpef ordinaria**, in tal caso l'importo pari al 21% del canone trattenuto dall'intermediario immobiliare rappresenta una ritenuta a **titolo d'acconto**.

Infatti, la norma prevede espressamente che *"Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano **attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali online, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, operano, in qualità di sostituti d'imposta, **una ritenuta del 21 per cento** sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito (...) Nel caso in cui **non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime** di cui al comma 2, la ritenuta si considera **operata a titolo di acconto**".*

In conclusione, per effetto del **comma 5 dell'articolo 4 D.L. 50/2017**, l'intervento dell'intermediario immobiliare nella locazione a breve di immobili per conto del proprietario degli stessi, **comporta sempre il trasferimento al locatore del canone al netto della ritenuta**, sia essa a titolo d'imposta o a titolo d'acconto.

Articolo tratto da ["Euroconferencenews"](#)