



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Locazioni brevi: quali novità per gli intermediari?

Autore: Carlos Arija Garcia | 13/04/2018



*Le nuove norme per gli agenti immobiliari sui contratti di affitto inferiori ad un mese: comunicazioni da fare e ritenute da operare.*

State cercando casa per una trasferta di poche settimane e volete appoggiarvi ad un'agenzia immobiliare in modo che sia lei a trovarvi il posto ideale oltre che ad

occuparsi delle pratiche burocratiche? Sicuramente, l'intermediario vi consiglierà la **locazione breve**, cioè quel tipo di contratto riservato alle persone fisiche al di fuori dall'esercizio dell'attività di impresa che ha una durata non superiore ai 30 giorni **[1]** e per il quale non esiste un obbligo di registrazione se non stipulati per atto pubblico o scrittura privata autentica. Chi esercita l'attività di **intermediazione immobiliare**, però, ha degli **obblighi** informativi e fiscali quando interviene su questo tipo di contratti. Per quanto riguarda, dunque, le **locazioni brevi, quali novità per gli intermediari?**

## **Locazioni brevi: gli obblighi degli intermediari**

Tra gli **obblighi degli intermediari** introdotti dalla normativa che riguarda le **locazioni brevi** stipulate dal 1° giugno 2017, ci sono da segnalare, in particolare, questi due:

- la **comunicazione all'Agenzia delle Entrate** dei dati dei contratti per il loro tramite;
- la **trattenuta del 21%** del canone se gli intermediari intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi.

Questi vincoli vanno rispettati anche se l'intermediario si serve, a sua volta, di altri mediatori. È il caso, ad esempio, dell'agenzia immobiliare che riceve l'incarico dal proprietario di un immobile per affittarlo con una **locazione breve** ed inserisce un annuncio in un sito online di affitti, quindi nella piattaforma online di un altro mediatore. Anche in questa ipotesi, dunque, l'agenzia deve comunicare i dati del contratto al Fisco ed effettuare la ritenuta del 21%. Deve, inoltre, informare il gestore della piattaforma del suo ruolo, in modo che non ci sia un «doppione», cioè che quest'ultimo non comunichi, a sua volta, i dati del contratto e faccia una seconda ritenuta sul canone.

L'intermediario immobiliare non è responsabile della veridicità dei dati comunicati all'**Agenzia delle Entrate**: questo è un onere che pesa sulle spalle del proprietario dell'immobile. Tuttavia, l'Agenzia può procurarsi per conto proprio altre informazioni in grado di condizionare la firma del contratto di locazione breve. Ad esempio, può verificare se chi vuole affittare la casa è riconducibile all'esercizio di un'attività d'impresa, caso in cui, come detto, questo tipo di locazione non è

consentito.

## Locazioni brevi: la comunicazione dei dati

La trasmissione dei dati del contratto di **locazione breve** all'**Agenzia delle Entrate**, dunque, è uno dei nuovi **obblighi degli intermediari** che intervengono sui contratti di **locazione breve**. La comunicazione deve contenere:

- nome, cognome e codice fiscale del locatore;
- durata del contratto di locazione;
- indirizzo dell'immobile;
- importo del corrispettivo lordo.

I dati vanno comunicati **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello della conclusione del contratto di locazione breve.

## Locazioni brevi: chi ha l'obbligo di comunicare i dati

Non tutti gli **intermediari** che intervengono in una **locazione breve** hanno l'obbligo di comunicare i dati del contratto all'**Agenzia delle Entrate**. Il vincolo esiste solo per chi ha prestato consulenza nella fase di perfezionamento del contratto.

Facciamo un esempio. L'obbligo di trasmettere vale quando il proprietario di un immobile accetta la proposta di affitto tramite l'intermediario o una piattaforma online. Se, invece, l'agente immobiliare trova la persona interessata e si limita a metterla in contatto con il proprietario (quindi senza intervenire sul perfezionamento del contratto), l'intermediario non è tenuto alla trasmissione dei dati.

Inoltre, i dati non devono essere trasmessi in caso di **recesso del contratto**. Se il recesso avviene successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la notifica attraverso il sito dell'Agenzia delle Entrate.

## Locazioni brevi: cosa rischia chi non comunica i dati

Chi non rispetta gli **obblighi degli intermediari** sulla trasmissione dei dati del contratto di **locazione breve** all'**Agenzia delle Entrate**, oppure rende una comunicazione incompleta o infedele rischia una **sanzione** tra 250 e 2.000 euro **[2]**.

La sanzione si riduce della metà se la comunicazione viene inviata o corretta entro i 15 giorni successivi alla scadenza. Non viene applicata, però, se i dati mancanti o non corretti riportati sulla comunicazione sono **responsabilità del locatore**.

L'intermediario deve, infine, certificare al locatore il totale delle ritenute operate **[3]**. Attraverso questa **certificazione**, i soggetti che operano la ritenuta assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati.

## Locazioni brevi: l'obbligo della ritenuta

Come anticipato, in tema di **locazioni brevi**, tra gli **obblighi degli intermediari** c'è anche quello di operare una **ritenuta del 21%** sugli importi dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti e indicati nel contratto per l'affitto. Obbligo a cui sono tenuti gli intermediari che intervengono nel pagamento o che incassano il denaro.

La ritenuta si applica, dunque, **sull'importo complessivo** dovuto al locatore, compresa - se concordata - la provvigione che il locatore deve corrispondere all'intermediario e senza l'abbattimento forfettario del 5% applicato nel regime di tassazione ordinaria dei canoni. La **provvigione**, pertanto, non viene calcolata se non è compresa nel **canone di locazione** ma viene corrisposta direttamente da una o dall'altra parte all'intermediario. Così come non sono da calcolare eventuali cauzioni o penali richieste dal locatore.

Nel caso in cui il **pagamento** avvenga con assegno bancario intestato al proprietario dell'immobile, l'intermediario non è tenuto ad effettuare la ricevuta in quanto non ha la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operarla.

Allo stesso modo, non c'è obbligo di effettuare la ritenuta da parte di banche, Poste o società di pagamento elettronico quando il canone viene corrisposto con carta di credito, di debito o prepagata.

Se la ritenuta è già stata effettuata, versata e certificata dall'intermediario, in caso di **recesso del contratto di locazione breve** viene recuperata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi oppure chiesta a rimborso. Se, invece, non è stata certificata al momento del recesso, il proprietario dell'immobile può recuperarla in compensazione.

Se la ritenuta non viene operata, l'intermediario rischia una **sanzione** amministrativa pari al 20% della somma non trattenuta. C'è, comunque, la possibilità del ravvedimento operoso per sanare la situazione.

## Locazioni brevi: come funziona la ritenuta d'acconto o d'imposta?

Tra gli **obblighi degli intermediari sulle locazioni brevi** c'è anche quello di operare la **ritenuta fiscale** al momento del pagamento al beneficiario del canone d'affitto. Si considera effettuata in questi due modi:

- come **ritenuta di imposta** quando il locatore sceglie la cedolare secca come regime di tassazione. Il locatore trova, in questa soluzione, un'alternativa a Irpef e alle addizionali sui redditi derivanti da locazione;
- come **ritenuta d'acconto** quando il locatore non sceglie l'opzione della cedolare secca.

## Locazioni brevi: come e quando versare la ritenuta

La **ritenuta d'acconto o d'imposta** va versata con **modello F24** entro il **giorno 16 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata. Comunque, è possibile versare l'importo complessivo di tutte le ritenute operate in ogni mese. Il codice tributo stabilito dall'**Agenzia delle Entrate** da segnare sul modello F24 e il 1919. Bisogna segnarlo nella sezione «Erario» in corrispondenza della colonna «importi a debito versati» con l'indicazione nei campi «Rateazione/regione/prov/mese rif.» e «Anno di riferimento» del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce.

## Locazioni brevi: come va versata la ritenuta dal

## rappresentante fiscale

Il **rappresentante fiscale** che versa la **ritenuta d'acconto** per le **locazioni brevi** deve farlo in questo modo, seguendo le indicazioni dell'**Agenzia delle Entrate**:

- indicare il codice fiscale del soggetto rappresentato nell'apposito campo che si trova nella sezione «contribuente» del modello F24;
- il campo «Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare» è valorizzato con il codice fiscale del rappresentante, intestatario del conto di addebito, insieme all'indicazione nel campo «codice identificativo» del codice «72».

Per recuperare eventuali soldi versati in più, cioè delle **eccedenze di pagamento**, occorre utilizzare:

- il codice tributo «1628» per recuperare in compensazione, sempre con il modello F24, le eccedenze di pagamento delle ritenute dai successivi versamenti di competenza dello stesso anno;
- il codice tributo «6782» per le eventuali eccedenze relative all'anno successivo.

## Locazioni brevi: fino a quando conservare i dati?

Tra gli **obblighi degli intermediari** che intervengono nel perfezionamento dei contratti di **locazioni brevi** c'è anche quello di **conservare i dati** comunicati all'Agenzia delle Entrate e quelli relativi ai pagamenti incassati per tutto il periodo che prevede la notifica di un avviso di accertamento. Nello specifico:

- fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione;
- fino al 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui si doveva presentare la dichiarazione, quando la stessa è stata omessa o dichiarata nulla.

## **Note**

**[1]** DI n. 50/2017. **[2]** Art. 11 co. 1 Dlgs 471/1997. **[3]** Art. 4 Dpr 322/1998.