

ROMA, 16 OTTOBRE 2023

## CIRCOLARE INFORMATIVA 19/2023

(A CURA DI SARA RAZZI)

### LOCAZIONI BREVI E DETRAZIONI

#### 🚦 Cosa sono le locazioni brevi



Si definiscono “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. Secondo quanto definito dall’art. 1 comma 595 della Legge n. 178/2020 si presume la natura imprenditoriale dell’operazione in caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 “appartamenti” per ciascun periodo di imposta.

Questa definizione, presente nell'art. 4 del D.L. n. 50/17, ci permette di individuare le caratteristiche di una locazione breve:

- ❖ Ha ad oggetto immobili abitativi;
- ❖ Durata della locazione non superiore a 30 giorni per ogni locatario;
- ❖ Le locazioni brevi sotto i 30 giorni non sono oggetto di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- ❖ Entrambe le parti del contratto devono essere persone fisiche che non operano in forma di impresa;
- ❖ La locazione breve può essere attuata dal titolare del diritto reale sull'immobile con un contratto di locazione, dal sublocatore, con un contratto di sublocazione, oppure nel caso di comodatario che utilizza l'immobile con locazioni brevi;
- ❖ La messa a locazione di non più di 4 immobili per soggetto, altrimenti si esce dalla disciplina delle locazioni brevi e si è obbligati ad operare in forma di impresa.

Ricadono nell'ambito di applicazione della disciplina sulle locazioni brevi:

- Anche i contratti di locazione che prevedono la prestazione dei servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali;
- Anche i contratti di locazione stipulati non direttamente dalle parti private ma con intermediari.



Per la regolamentazione di tutti gli aspetti non previsti dal D.L. n. 50/17 occorre fare riferimento alle disposizioni del Codice Civile in tema di locazione.

#### **Disciplina fiscale e adempimenti**

Come evidenziato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 24/E/2017, il regime fiscale di tassazione delle locazioni brevi (**art. 4 D.L. n. 50/17**) è peculiare. Infatti, gli obblighi fiscali che gravano sul soggetto titolare del reddito, variano a seconda che nell'operazione intervenga o meno un intermediario o un portale web per mettere in contatto locatore e locatario del contratto.

### ✚ **Locazione con intermediario**

In questi ultimi anni ha preso piede la figura del “*Property Manager*”, ovvero dell’intermediario che oltre a mettere in contatto locatore e conduttore, stipula con mandato un contratto a nome del locatore.

Tale attività ha risvolti fiscali particolari in base a come viene svolta:

#### ❖ **Intermediario che interviene nella riscossione dei canoni di locazione breve.**

In questo caso l’intermediario è tenuto ad applicare una ritenuta del 21% sul canone di locazione lordo. La ritenuta funge da acconto se si sceglie la tassazione IRPEF, mentre costituisce imposta definitiva se si sceglie la cedolare secca. In questo caso l’intermediario è tenuto a rilasciare una Certificazione Unica (modello CU), al soggetto titolare del reddito. Tale certificazione è indispensabile per la dichiarazione dei redditi da locazione breve.



Tale certificazione è indispensabile per la dichiarazione dei redditi da locazione breve.

La ritenuta deve essere operata sul “corrispettivo lordo” indicato nel contratto di locazione breve includendo nel calcolo:

- Le somme forfetariamente addebitate al conduttore a titolo di spese per servizi accessori;
- La provvigione dovuta all’intermediario, se trattenuta dall’intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto (Circolare n. 24/2012, § 2.2.2 dell’Agenzia delle Entrate).

#### ❖ **Intermediario che non interviene nella riscossione dei canoni di locazione breve.** Non trova applicazione la ritenuta e il canone di locazione passa direttamente dall’ospite al locatore. L’unico obbligo dell’intermediario è comunicare entro il 30 giugno dell’anno successivo i dati di tutti i contratti di locazione conclusi per il suo tramite all’Agenzia delle Entrate.

### ✚ **Locazione senza intermediario**

Quando l’attività di locazione breve avviene senza la presenza di un intermediario il soggetto titolare del reddito deve operare in autonomia; quindi, tutti gli obblighi dichiarativi ai fini delle imposte dirette gravano sul locatore.

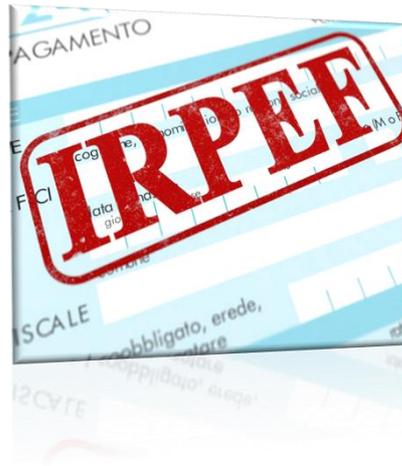
Anche se il locatore non ha percepito altri redditi nel periodo di imposta, il percepimento di redditi da locazione breve comporta sempre l'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi.

### ✚ Affitti brevi e scelta della tassazione

#### IRPEF

I redditi derivanti dagli affitti brevi, se assoggettati ad irpef, concorrono alla formazione del reddito imponibile assieme agli altri redditi quali, ad esempio, quelli da lavoro dipendente o da pensione.

In questo caso la tassazione a scaglioni IRPEF trova applicazione sia sui redditi fondiari che sui redditi diversi (sia sui redditi direttamente prodotti dal proprietario dell'immobile locato, sia sui redditi prodotti dal sublocatario o dal comodatario dell'immobile stesso).



Ciò che differenzia il reddito fondiario dal reddito diverso è la “parte imponibile” e, di conseguenza, **le Spese Detraibili** sui redditi derivanti dalle locazioni brevi:

- Nei casi in cui il reddito da locazione breve sia reddito fondiario, questo diviene imponibile IRPEF per il 95% del suo intero ammontare, con una conseguente deduzione forfettaria del 5%. Ciò vuol dire che, salvo le detrazioni inerenti eventuali ristrutturazioni dell'immobile, il proprietario si trova impossibilitato a “scaricare” tutte le spese inerenti la gestione dello stesso per locazioni brevi (come, ad esempio, le spese sostenute per i servizi di biancheria).
- Nei casi in cui i redditi da locazioni brevi siano redditi diversi, l'assoggettamento ad IRPEF è per l'intero ammontare, senza alcuna deducibilità forfettaria del 5%. In tal caso, però, il sublocatario o il comodatario possono tassare la differenza tra corrispettivi attivi e affitto passivo, nonché *scaricare* le spese sostenute per la pulizia dell'immobile – purché documentate da fattura ed inerenti la locazione effettuata.

#### CEDOLARE SECCA

La normativa riconosce la possibilità di tassare il canone lordo di locazione mediante un'imposta sostitutiva, cd. *Cedolare secca*, pari al 21%.

La cedolare secca riguarda sia i redditi da locazioni brevi percepiti direttamente dal proprietario dell'immobile, sia i redditi derivanti da contratti di sublocazione breve o di locazione breve stipulati da un comodatario.

**Nei casi di cedolare secca, non è possibile detrarre alcun costo.**



§ § § § § §

Non esitate a contattarci per qualsiasi approfondimento.

Cordiali saluti,

Sara Razzi