RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di ALESSANDRO PRATESI

Locazioni brevi, una soluzione agli abusi

Il D.L. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati dal 1.06.2017, di durata non superiore a 30 giorni. Un passo importante in un settore spesso senza regole.

Per *"locazioni brevi"* si intendono quelle derivanti da contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica. Con il decreto citato in premessa è possibile applicare le disposizioni in materia di *"cedolare secca sugli affitti",* già utilizzabili per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario, di locazione breve che comprende servizi accessori (pulizia, fornitura di biancheria, ecc.).
La disciplina si applica sia quando i contratti sono conclusi direttamente tra il proprietario (o il sublocatore o il comodatario) e i locatari sia quando, per la loro stipula o per il pagamento dei canoni o dei corrispettivi, intervengono soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici. **La legge di Bilancio 2024 (L. 213/2023) ha modificato il D.L. 50/2017, con alcune novità che riguardano l'aliquota dell'imposta sostitutiva e gli adempimenti a carico degli intermediari non residenti. Infine, dal 2021, l'applicabilità della cedolare secca alle locazioni brevi è prevista solo se nell'anno si destinano a questa finalità al massimo 4 appartamenti: oltre questa soglia, l'attività, da chiunque esercitata, si considera svolta in forma imprenditoriale.**

Tutto ciò premesso, nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto. **La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera);** ne consegue l'esclusione per gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa. Ricordato che l'aliquota dell'imposta sostitutiva è al 26%, con l'eccezione del 21% per i redditi riferiti ai contratti di locazione stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente (individuata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta interessato), la base imponibile è data dall'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione. Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti. In pratica, se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario.
Per le locazioni brevi concluse **tramite intermediari,** per le quali è previsto l'obbligo di effettuare una ritenuta (21%), se il contratto è stipulato da uno solo dei proprietari dell'immobile e, conseguentemente, la ritenuta è stata operata e certificata unicamente nei suoi confronti, solo egli potrà scomputare dal suo reddito la ritenuta subita (o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta). Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito a loro imputabile pro-quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione. **Le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo se sostenute direttamente dal conduttore o se riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.**

Riproduzione vietata - lunedì 02 settembre 2024