

## Le locazioni brevi modello 730 e modello Redditi

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento intendiamo comunicarLe che il Decreto Legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una durata non superiore a 30 giorni: le cosiddette "locazioni brevi". In particolare, è ora 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 che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria).*

### **Premessa**

La nuova disciplina fiscale per le "locazioni brevi" si applica ai contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

#### **CEDOLARE SECCA LOCAZIONI BREVI**

- contratti di locazione;
- contratti di sublocazione;
- contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi,

Stipulati a partire dal 1° giugno 2017 a determinate condizioni, è possibile applicare, previa opzione, le disposizioni relative alla cedolare secca, art. 3, D.Lgs. n. 23/2011, con l'aliquota del 21%.

#### **IL CONTRIBUENTE HA, DUNQUE, LA POSSIBILITÀ DI:**

- assoggettare "ordinariamente" ad I RPEF i redditi fondiari derivanti dai canoni di locazione;
- optare per la cedolare secca, nella misura del 21%.



## Locazioni brevi

AI SENSI DEL COMMA 1, ART. 4, D.L. N. 50/2017



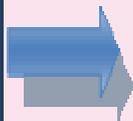
PER LOCAZIONI BREVI S'INTENDONO:



**"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 dell'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".**

LOCAZIONI BREVI	
SOGGETTO	REQUISITI
<p><b>PERSONA FISICA AL DI FUORI DELL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ D'IMPRESA</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deve trattarsi di locazioni non superiori a 30 giorni di immobili ad uso abitativo</li> <li>• la locazione dell'immobile può comprendere anche prestazioni di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali</li> <li>• la locazione può essere effettuata direttamente dal locatore o tramite l'ausilio di intermediari immobiliari i quali si avvalgono anche di portali online</li> </ul>

PER QUALI CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE" SI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA



- la durata non deve superare i 30 giorni
- la data di stipula non è anteriore al 1° giugno 2017
- non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
- devono riguardare solo le unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate in Italia, e loro pertinenze
- possono prevedere anche servizi accessori alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)
- le parti (locatore e conduttore) possono essere solo persone fisiche che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
- può trattarsi anche di sublocazione, comodato a titolo oneroso, locazioni di singole stanze di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici

**Cedolare secca**

<p>Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 si applicano, su scelta del locatore, le disposizioni in materia di "cedolare secca sugli affitti", cioè il regime di tassazione previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo n. 23/2011. L'imposta sostitutiva si applica nella misura del 21%.</p>	<p>L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) va applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.</p>	<p>I soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nome, cognome e codice fiscale del locatore</li> <li>▪ durata del contratto</li> <li>▪ indirizzo dell'immobile</li> <li>▪ importo del corrispettivo lordo.</li> </ul>	<p>Gli intermediari devono inoltre certificare al locatore l'ammontare delle ritenute operate (articolo 4 del Dpr 322/1998). Mediante la certificazione, i soggetti che operano la ritenuta assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati.</p>
--	---	--	--

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

MAININI CONSULTING S.R.L.  
Ufficio Amministrazione e Contabilità

**Speciale dichiarazioni: le uscite precedenti...**

SPECIALE DICHIARAZIONE REDDITI	Uscito il...
Chi può e chi non può presentare il mod. 730 - Flash n.09/2018	22 marzo 2018
Mod.730/2018: Novità e scadenze - Flash n.10/2018	26 marzo 2018
Detraibilità spese mediche generiche e specialistiche - Flash n.13/2018	30 marzo 2018
Spese mediche: risposte e domande più frequenti - Flash n.14/2018	06 aprile 2018

*L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.*

