



Disposizioni di attuazione dell'articolo 4, commi 4, 5 e 5-bis del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo.

IL DIRETTORE

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

DISPONE

1.Oggetto

1.1 Il presente provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, individua le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, assolvono gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento della ritenuta, previsti dai commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 4 del citato decreto legge n. 50 del 2017, in relazione ai contratti di locazione breve.

2.Definizioni

2.1 Ai fini del presente provvedimento valgono le seguenti definizioni:

- a) per contratti di locazione breve si intendono i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, anche se prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario;
- b) per locatore, o beneficiario del pagamento, si intende la persona fisica che, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, mette a disposizione l'immobile ad uso

- abitativo sulla base dei contratti di locazione breve di cui alla lettera a), percependo i relativi canoni o corrispettivi;
- c) per corrispettivo lordo derivante dal contratto di locazione si intende l'ammontare dovuto dal conduttore sulla base dei contratti di cui alla lettera a);
 - d) per soggetti tenuti agli adempimenti di cui all'art. 4, commi 4, 5 e 5-bis, del decreto legge n. 50 del 2017, convertito con modificazioni dalla legge n. 96 del 2017, si intendono coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Gli adempimenti sono effettuati in base alle informazioni e ai dati forniti dai locatori di cui alla lettera b);
 - e) per cedolare secca si intende l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
 - f) per TUIR si intende il testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

3. Trasmissione dei dati

3.1 Soggetti obbligati e dati da trasmettere

I soggetti di cui al punto 2.1, lett. d), residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve comunicano all'Agenzia delle entrate: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

3.2 Modalità di trasmissione

I dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia.

3.3 Soggetti non residenti

I soggetti non residenti, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, trasmettono i dati secondo le modalità di cui al punto 3.2. per il tramite della stabile organizzazione; i soggetti non residenti nel territorio dello Stato che risultino privi di stabile organizzazione in Italia, per trasmettere i dati si avvalgono di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

3.4 Termini di trasmissione

La comunicazione dei dati è effettuata entro termine il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.

4. Effettuazione della ritenuta

4.1 Soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta

I soggetti residenti e non residenti di cui al punto 2.1, lett. d), operano la ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve, qualora intervengano nel pagamento o incassino i corrispettivi, all'atto del pagamento al beneficiario. Nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

4.2 Obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione della ritenuta

La ritenuta è versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 nonché dichiarata e certificata, ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. I soggetti che operano la ritenuta assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati di cui al punto 3 mediante la certificazione di cui al periodo precedente. Con risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017 è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

4.3 Soggetti non residenti

I soggetti non residenti, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, effettuano in qualità di sostituti d'imposta gli adempimenti di cui al punto 4.2 tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti, che risultino privi di una stabile organizzazione in Italia, effettuano gli adempimenti di cui al punto 4.2 tramite un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

5. Conservazione dati

I soggetti di cui al punto 2.1, lett. d) sono tenuti alla conservazione degli elementi posti a base delle informazioni da comunicare di cui al punto 3.1 e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati di cui al punto 4.1, per il periodo previsto dall'art. 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

Motivazioni

Il provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 individua le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici trasmettono i dati relativi ai contratti di locazione breve. In particolare, ai sensi dei commi 1 e 3 del citato articolo 4 del decreto legge n. 50 del 2017, per contratti di "locazione breve" si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, 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 d'impresa, direttamente o in presenza di intermediazione immobiliare, anche on line, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Ai redditi derivanti da tali contratti, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017, si applicano in via opzionale le disposizioni relative al regime della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 con l'aliquota del 21%, sostitutiva dell'IRPEF e delle addizionali sui redditi derivanti dalla locazione di beni immobili.

L'opzione può essere esercitata anche per i redditi derivanti da contratti di sub locazione o di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario che, in quanto riconducibili ai redditi diversi sarebbero stati esclusi, in mancanza di una specifica disposizione, dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca previsto solo per i redditi fondiari.

A carico degli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, sono posti obblighi informativi qualora intervengano nei contratti in questione; se tali soggetti intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21 per cento all'atto del pagamento al beneficiario, a titolo di acconto o d'imposta a seconda che sia stata effettuata o meno, da parte del locatore, l'opzione per la cedolare secca. Tali adempimenti sono effettuati dagli intermediari sulla base delle informazioni e dei dati forniti dai locatori degli immobili.

Il provvedimento prevede, pertanto, al punto 3, che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare nonché coloro che gestiscono portali telematici, che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, come definiti al punto 2.1, lett. a), comunicano all'Agenzia delle entrate: il nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo, l'indirizzo dell'immobile. I dati riferiti ai contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore possono essere comunicati anche in forma aggregata.

I dati devono essere predisposti e trasmessi attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate, in conformità alle specifiche tecniche che saranno pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia. I soggetti non residenti effettuano tale adempimento per il tramite della stabile organizzazione - se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR - o, nel caso in cui ne risultino privi, avvalendosi di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973, il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.

Ai sensi del punto 4 del provvedimento, se gli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici, intervengono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare, all'atto del

pagamento al beneficiario, una ritenuta del 21 per cento che si considera operata a titolo di acconto nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca.

La ritenuta è operata dai soggetti residenti e dai soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR in qualità di sostituti d'imposta e versata, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la ritenuta è effettuata, con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo n. 241 del 1997.

Con risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017 è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

I soggetti in questione provvedono anche alla dichiarazione e certificazione delle ritenute operate, ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. n. 322 del 1998. I soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta assolvono mediante l'invio della relativa certificazione anche gli obblighi di comunicazione dei dati del contratto.

I soggetti non residenti, che risultino privi di una stabile organizzazione in Italia, effettuano la ritenuta ed adempiono agli obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione tramite un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973.

Il punto 5 del provvedimento, stabilisce che gli intermediari immobiliari, compresi i soggetti che gestiscono portali telematici conservano gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare di cui al punto 3.1 e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati di cui al punto 4.1, per il termine previsto per l'accertamento ai sensi dall'art. 43 del DPR n. 600 del 1973.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lett. a); art. 73, comma 4); Statuto dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6. comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta

Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 gennaio 2001.

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, recante “Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi”;

Decreto del Presidente della Repubblica 27 febbraio 1986, n. 917, recante l’approvazione del Testo Unico delle Imposte sui Redditi;

Decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, recante “Norme di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi e dell’imposta sul valore aggiunto, nonché di modernizzazione del sistema di gestione delle dichiarazioni” e, in particolare, gli articoli 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione;

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322 e successive modificazioni, concernente il “Regolamento recante modalità per la presentazione delle dichiarazioni relative alle imposte sui redditi, all’imposta regionale sulle attività produttive e all’imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell’articolo 3, comma 136, della L. 23 dicembre 1996, n. 662.”;

Decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

La pubblicazione del presente Provvedimento sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell’art. 1, comma 361, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 12 luglio 2017

PER IL DIRETTORE DELL’AGENZIA

Aldo Polito

Firmato digitalmente