

Contratti di locazione breve: ruolo ampio per gli intermediari immobiliari

*Stefano Loconte - Professore a contratto di Diritto Tributario presso l'Università degli Studi LUM Jean Monnet, e
Claudia Pavanello - Loconte & Partners*

Luci puntate sui contratti di locazione breve stipulati tramite gli intermediari. Con la circolare n. 24/E del 2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito il ruolo ampio dell'agenzia di intermediazione o del gestore del portale telematico, nonché gli adempimenti posti a carico degli stessi soggetti, in termini di comunicazione dei dati e di applicazione e versamento delle ritenute, cui ottemperare obbligatoriamente e senza indugio. A confermarlo è il TAR Lazio che, con l'ordinanza n. 5442 del 18 ottobre 2017, ha respinto l'istanza di sospensione cautelare incidentalmente proposta da Airbnb Ireland Unlimited Company e Airbnb Payments Uk Limited nel ricorso per l'annullamento del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, che ha dettato le disposizioni di attuazione della nuova disciplina.

Con la circolare n. 24/E del 2017, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sul regime fiscale delle **locazioni brevi**, così come previsto dall'art. 4 della Manovra correttiva 2017.

Leggi anche

- [Locazioni brevi: niente sanzioni per le ritenute omesse fino all'11 settembre](#)

- [Locazioni brevi: obblighi a carico degli intermediari per contratti stipulati dal 1° giugno 2017](#)

Con l'entrata in vigore della nuova norma, il concetto di locazione breve viene esteso anche a quei contratti eventualmente stipulati per il tramite di:

- un soggetto/agenzia che gestisce l'attività d'intermediazione immobiliare, ovvero
- un soggetto gestore di un portale telematico (ad esempio, Airbnb), che funga da collegamento tra coloro i quali ricercano l'immobile e il proprietario/disponente dell'immobile stesso.

Nessun dubbio circa il **presupposto temporale**: la durata massima del contratto - per poter qualificare lo stesso alla stregua di locazione breve - non può eccedere i 30 giorni.

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che per **intermediario** s'intende non solo, e in via generale, colui che eserciti la professione di mediatore così come prevista dalla legge n. 39 del 3 febbraio 1989 - e che abbia opportunamente consegnato alla Camera di Commercio segnalazione certificata d'inizio attività - ma anche chi offra strumenti tecnici ed informatici idonei a mettere in contatto domanda e offerta per addivenire alla stipula del contratto fra locatore e conduttore.

Posta la necessaria premessa dell'importanza di **identificare soggettivamente l'intermediario**, l'Agenzia sposta l'attenzione sugli **adempimenti** che in capo a questi si pongono (così come stabilito nei commi da 4 a 5-ter dell'art. 4), precisando che gli intermediari sono tenuti:

- a **comunicare i dati relativi al contratto** stipulato fra locatore e conduttore
- ad **operare una ritenuta del 21%** nel caso in cui incassino direttamente il canone di locazione o, comunque, intervengano nel pagamento.

Comunicazione dei dati

Più nello specifico, per quanto attiene all'obbligo di trasmissione dei dati, occorre chiarire che sono tenuti a tale adempimento **esclusivamente** gli intermediari che forniscano un **supporto professionale o tecnico informatico** nel momento del perfezionamento del contratto di locazione. Così, nel caso in cui il conduttore comunichi direttamente al locatore di accettare la proposta di locazione breve, sull'intermediario - anche se di fatto si è reso utile per mettere in contatto i due soggetti - non graverà alcun obbligo di trasmissione di dati.

Diversamente, laddove l'intermediario sia tenuto a tale adempimento questi dovrà comunicare:

- nome,
- cognome,
- codice fiscale del locatore,
- durata del contratto,
- importo del corrispettivo lordo
- indirizzo dell'unità abitativa.

Applicazione della ritenuta

In tutti i casi di **materiale disposizione della risorsa finanziaria**, poi, l'intermediario dovrà applicare la ritenuta del 21% sull'ammontare del canone della locazione.

Dal 1° giugno 2017, entro il 16 del mese successivo all'incasso, l'agenzia d'intermediazione o il gestore del portale online dovranno, infatti, trattenere il 21% del canone incassato a seguito della stipula del contratto fra locatore/conduttore, fatti salvi i casi in cui il pagamento dello stesso avvenga tramite assegno bancario.

Il **versamento della ritenuta**, dunque, si qualifica come un **vero e proprio obbligo** per l'intermediario, al quale questi deve ottemperare senza indugio. E l'[ordinanza n. 5442/2017 del TAR Lazio](#) si allinea a questa previsione.

Con tale pronuncia, infatti, viene rigettata l'istanza di sospensione cautelare incidentalmente proposta da Airbnb Ireland Unlimited Company e Airbnb Payments Uk Limited nel ricorso per l'annullamento del provvedimento n. 132395/2017 emesso il 12 luglio scorso dall'Agenzia delle Entrate e recante le disposizioni di attuazione dell'art. 4 del D.L. n. 50/2017.

I giudici precisano, in proposito, che:

- l'obbligo di versamento della ritenuta non appare discriminatorio in quanto si applica dal punto di vista pratico nei casi in cui l'intermediario intervenga attivamente nel pagamento del canone di locazione ed
- è da ritenersi prevalente, in tal senso, l'interesse pubblico al mantenimento del provvedimento delle Entrate.

Operativamente, la ritenuta viene versata tenendo come base per il calcolo della percentuale l'importo del canone di locazione in sé e per sé considerato, restando esclusi dall'imponibile eventuali caparre, penali o depositi cauzionali.

Nel documento di prassi si aggiunge una **considerazione di non poco conto**: anche gli **intermediari non residenti** nel nostro territorio sono tenuti ad adempiere a tali obblighi. Il discrimine, in tal senso, è rappresentato dall'esistenza della **stabile organizzazione** sul territorio italiano, in quanto se l'intermediario non residente ne è in possesso, dovrà adempiere agli obblighi di cui sopra per il tramite della stabile organizzazione, viceversa, se non ne è in possesso, l'intermediario dovrà munirsi di rappresentante fiscale che funga da responsabile d'imposta.

Tali adempimenti, come sopra ricordato, trovano applicazione in relazione a quei contratti stipulati dopo il 1° giugno 2017. Essenziale, in tal senso, il chiarimento delle Entrate in tema di **conclusione del contratto**: trova applicazione la regola civilistica generale dell'art. 1326 c.c., ossia si dovrà aver riguardo alla data in cui il proponente ha avuto conoscenza dell'accettazione di controparte. Per l'effetto, se la fase di trattativa si è conclusa prima del 1° giugno, gli intermediari saranno esonerati dall'obbligo di rispettare tali adempimenti, anche nel caso in cui il pagamento del canone sia posteriore a tale data o il conduttore posticipi alla stessa l'utilizzo effettivo dell'immobile.