Premessa

Dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione brevi stipulati a partire da tale data si applicheranno le disposizioni relative alla cedolare secca, con aliquota del 21%. Inoltre i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online (come ad esempio Circuito Airbnb), mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, assumeranno le vesti di sostituti d'imposta. Sono queste le novità previste dall'art. 4 del D.L. n. 50/2017 (in attesa di conversione in legge ed entrato in vigore il 24 aprile 2017) di cui ci occuperemo nel presente elaborato.

Cedolare secca (disciplina generale)

Pare opportuno riepilogare in primo luogo la disciplina generale del regime della cedolare secca. Si tratta di un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile).

CEDOLARE SECCA		
AMBITO SOGGETTIVO	**AMBITO OGGETTIVO**	**MODALITÀ DI SCELTA**

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Possono optare per la cedolare solo le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento (per esempio, usufrutto), che non locano l'immobile nell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni.	L'opzione può essere esercitata solo per unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 – uffici o studi privati) locate a uso abitativo e per le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione, oppure con contratto separato e successivo rispetto a quello relativo all'immobile abitativo, a condizione che il rapporto di locazione intercorra tra le medesime parti contrattuali e nel contratto di locazione della pertinenza si faccia riferimento al quello di locazione dell'immobile abitativo e sia evidenziata la sussistenza del vincolo pertinenziale con l'unità abitativa già locata. In caso di contitolarità dell'immobile l'opzione deve essere esercitata distintamente da ciascun locatore. I locatori contitolari che non esercitano l'opzione sono tenuti al versamento dell'imposta di registro calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso. Deve essere comunque versata l'imposta di bollo sul contratto di locazione.	Sia alla registrazione del contratto sia (per gli affitti pluriennali) negli anni successivi. Se l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.

ATTENZIONE

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

ð *Per i contratti sotto cedolare secca* ***non andranno pagate l'imposta di registro*** *(la cedolare non sostituisce, invece, l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione)* ***e l'imposta di bollo****, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione.*
ð *Chi decide di avvalersi della cedolare secca ha l'****obbligo di comunicarlo preventivamente all'inquilino con lettera raccomandata*** *(salvo che l'intenzione di scegliere il regime in commento sia già indicata nel contratto di locazione). Con la comunicazione il locatore rinuncia alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se era previsto nel contratto, incluso quello per adeguamento Istat.*
ð ***Il reddito assoggettato a cedolare: è escluso dal reddito complessivo IRPEF*** *del locatore; su di esso non possono essere fatti valere rispettivamente oneri deducibili e detrazioni; deve essere compreso nel reddito ai fini del riconoscimento della spettanza o della determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo collegati al possesso di requisiti reddituali (determinazione dell'ISEE, determinazione del reddito per essere considerato a carico).*

Nella pratica, applicare il regime della cedolare significa che il canone di locazione percepito dal locatore, non sarà assoggetto ad Irpef e relative addizionali, ma ad "imposta sostitutiva" la quale è determinata applicando al 100% del canone:

- l'aliquota del ***21%***;
- oppure quella ridotta del ***10%(15% dal 2018)***, se trattasi di contratti di locazione a canone concordato relativi ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative (articolo 1, lettera a) e b) del D.L. 551/1988.

ATTENZIONE

L'aliquota del 10% (15% dal 2018) riguarda, in particolare, quei contratti a canone concordato stipulati, in pratica, nei comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia e dei comuni confinanti con gli stessi nonché gli altri comuni capoluogo di provincia. L'aliquota del 10% si applica, inoltre, anche:
ð *ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe);*
ð *ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.*

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/

Locazioni brevi e cedolare secca

Ai sensi del comma 2 art. 4 D.L. n. 50/2017:

- *“A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all’articolo 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l’aliquota del 21 per cento in caso di opzione”.*

Al comma 1 dello stesso art. 4 è stabilito anche cosa debba intendersi per “locazioni brevi”.

Locazioni brevi
(Definizione)
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, anche attraverso la gestione di portali online.

© Studio Sabellotti, https://www.studiosabellotti.it/