

Prot. n. 239/C/2017

Preg.mi Sigg.
Titolari e/o Legali Rappresentanti
delle Imprese associate
LORO SEDI

Ragusa, 18 Ottobre 2017

Oggetto: Locazioni brevi – I chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2017.

Al via la cedolare secca per le “locazioni brevi”, di durata non superiore a 30 giorni, anche per i redditi derivanti da contratti stipulati dal comodatario o dal sublocatore. L’Agenzia delle Entrate, con la Circolare 24/E del 12 ottobre 2017, fa il punto sul regime fiscale delle “locazioni brevi”, introdotto dal DL 50/2017 (cd. “*Manovra Correttiva*”), convertito dalla legge 96/2017.

Come noto, l’art. 4. del citato Provvedimento ha previsto una specifica disciplina fiscale per le locazioni di immobili residenziali, di durata non superiore a 30 giorni, poste in essere da persone fisiche non esercenti attività di impresa. In particolare, dal punto di vista fiscale, viene riconosciuta la possibilità di esercitare l’opzione per la cd. “**cedolare secca**” (con aliquota del 21%) anche per le “**locazioni brevi**”, stipulate, **a partire dal 1° giugno 2017**, da **soggetti privati** anche attraverso la gestione di portali online. Inoltre, il DL 50/2017 ha esteso l’opzione per “*cedolare secca*” anche ai **corrispettivi** derivanti dai **contratti di sublocazione** e dai contratti stipulati dal **comodatario** a favore di terzi.

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate, nella C.M. 24/E/2017, ha chiarito che, dal punto di vista fiscale, per gli immobili dati in comodato e successivamente oggetto di “locazione breve”:

- il **comodatario** deve effettuare la ritenuta del 21% sui canoni percepiti, diventando, così, titolare di un reddito diverso assimilabile a quello da “sublocazione”;
- il **comodante** resta titolare del reddito fondiario, derivante dalla mera proprietà del bene, senza tener conto dei canoni oggetto della locazione.

Pertanto, l’Agenzia delle Entrate supera i precedenti orientamenti (contenuti nelle R.M. 381/E e 394/E del 2008) secondo cui il comodante, in caso di sublocazione da parte del comodatario, era titolare del reddito fondiario che comprendeva anche i canoni di locazione.

Inoltre, con riferimento alle modalità operative delle cd. “locazioni brevi”, viene precisato altresì che:

- l'opzione per la cedolare secca deve essere effettuata nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui i canoni sono maturati o pagati;
- il locatore può scegliere il regime della cedolare secca per ciascun contratto stipulato;
- la durata di ogni "locazione breve" non può essere superiore a 30 giorni.

A tal riguardo, viene chiarito che nel caso di più "locazioni brevi" stipulate nell'anno tra le stesse parti, la durata dei 30 giorni deve essere riferita ad ogni singolo contratto.

Cordialità



ANCE RAGUSA
II VICE PRESIDENTE
(Geom. Giovanni Bonometti)