AGOSTO 2024

L'AGENZIA INFORMA

LOCAZIONI BREVI:
la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari

Agenzia Entrate

LOCAZIONI BREVI:
la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari

(agosto 2024)

1. INTRODUZIONE 2

2. LE LOCAZIONI BREVI E LA CEDOLARE SECCA 3

I contratti interessati 3

L'imposta dovuta quando si sceglie la cedolare 5

La base imponibile 5

Le altre regole 6

3. LE REGOLE PER GLI INTERMEDIARI 8

I soggetti coinvolti 9

La trasmissione dei dati 10

La ritenuta sulla somma incassata 11

La conservazione dei dati 13

4. PER SAPERNE DI PIÙ 14

1. INTRODUZIONE

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**".

Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica.

In seguito all'entrata in vigore del decreto legge n. 50/2017, è 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 breve che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia, la fornitura di biancheria).

La disciplina si applica sia quando i contratti sono conclusi direttamente tra il proprietario (o il sublocatore o il comodatario) e i locatari sia quando per la loro stipula o per il pagamento dei canoni o dei corrispettivi intervengono soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici. In tali situazioni, la legge ha individuato precisi adempimenti nei confronti di questi soggetti.

La legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023) ha successivamente modificato il decreto legge n. 50/2017, introducendo alcune novità che riguardano l'aliquota dell'imposta sostitutiva (dovuta da chi sceglie il regime della cedolare secca per la tassazione dei redditi derivanti dai contratti di locazione breve) e gli adempimenti a carico degli intermediari non residenti.

È importante ricordare, infine, che dal 2021 l'applicabilità della cedolare secca alle locazioni brevi è prevista solo se nell'anno si destinano a questa finalità al massimo quattro appartamenti. Oltre questa soglia, l'attività, da chiunque esercitata, si considera svolta in forma imprenditoriale.

In questa guida saranno illustrate le regole generali sulla tassazione dei contratti di locazione breve e le modalità operative che gli intermediari immobiliari devono osservare per adempiere agli obblighi posti a loro carico.

2. LE LOCAZIONI BREVI E LA CEDOLARE SECCA

I contratti interessati

La 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.

La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti. Sono quindi esclusi dalla disciplina i contratti di locazione breve che il conduttore stipula nell'esercizio di tale attività (per esempio, quelli a uso foresteria per i suoi dipendenti), anche quando non viene esercitata in maniera abituale.

Le regole sulla tassazione dei contratti di locazione breve si applicano anche ai contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori, quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.

Restano fuori da questa disciplina, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti). In questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale.

Il regime delle locazioni brevi si applica anche:

- alle sublocazioni
- ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi
- ai contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione.

ATTENZIONE
In caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto.
La locazione deve in ogni caso riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera).
Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.

Infine, per l'applicazione delle norme sulle locazioni brevi è irrilevante il fatto che il contratto sia concluso direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite un soggetto che esercita attività di intermediazione immobiliare, o che gestisce un portale telematico, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Quando nella stipula del contratto di locazione interviene un intermediario immobiliare, il decreto n. 50/2017 ha dettato nei suoi confronti precisi adempimenti (vedi capitolo 3).

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

- la durata non deve superare i **30 giorni**
- 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**, contratti a titolo oneroso conclusi dal **comodatario**, 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

Si ricorda, infine, che la legge di bilancio 2021 (legge n. 178/2020) ha stabilito che la cedolare secca sulle locazioni brevi può essere applicata solo se in ciascun periodo d'imposta si destinano a questa finalità al massimo quattro appartamenti. Oltre questa soglia, l'attività si considera svolta in forma imprenditoriale, da chiunque venga esercitata.

L'imposta dovuta quando si sceglie la cedolare

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve 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.

In sostanza, il proprietario dell'immobile (o sublocatore o comodatario) può scegliere di assoggettare il reddito che ricava dall'affitto a un'imposta che sostituisce l'Irpef, le relative addizionali e, se il contratto viene registrato, le imposte di registro e di bollo.

Si ricorda che per i contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni non vi è l'obbligo di registrazione.

Rispetto al quadro normativo precedente, la novità introdotta dal decreto legge n. 50/2017 sta, principalmente, nella possibilità di poter esercitare l'opzione per la cedolare secca, il cui regime di tassazione era già previsto per i redditi fondiari di locazione (anche di breve durata), per i redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di comodato e delle locazioni comprensive di servizi accessori, se di durata non superiore a 30 giorni.

Per questi redditi, infatti, non si sarebbe potuto usufruire, senza una specifica disposizione, del regime della cedolare, in quanto non riconducibili alla categoria dei "redditi fondiari".

L'aliquota dell'imposta

Con l'entrata in vigore della legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023), dal 1° gennaio 2024, in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, si applica l'aliquota del **26%**.

Questa aliquota è ridotta al **21%** per i redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati **per una sola unità immobiliare** per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente. L'individuazione di tale unità immobiliare deve avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta interessato.

La base imponibile

L'aliquota dell'imposta sostitutiva 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.

Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti.

In pratica, se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario.

Le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo quando:

- sono sostenute direttamente dal conduttore
- sono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

Le altre regole

Per quanto riguarda la disciplina relativa a dichiarazione, liquidazione, accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi e contenzioso, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, stipulati direttamente tra locatore (proprietario, sublocatore, comodatario) e locatari, si applicano le stesse norme previste in materia di cedolare secca sugli affitti.

Come e quando si sceglie il regime della cedolare

Il locatore esercita l'opzione per il regime agevolato con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi. L'opzione può essere effettuata per ciascuno dei contratti stipulati. Tuttavia, quando si affittano singole porzioni della stessa unità abitativa, per periodi in tutto o in parte coincidenti, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Nel caso in cui il contratto venga volontariamente registrato, la scelta viene fatta in sede di registrazione.

ATTENZIONE

Per le locazioni brevi concluse tramite intermediari, per le quali è previsto l'obbligo di effettuare una ritenuta (vedi capitolo 3), se il contratto è stipulato da uno solo dei proprietari dell'immobile e, conseguentemente, la ritenuta è stata operata e certificata unicamente nei suoi confronti, solo egli potrà scomputare dal suo reddito la ritenuta subita (o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta). Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito a loro imputabile pro-quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Gli effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel quantificare quello in base al quale:

- è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni
- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione
- è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

In ogni caso, i dati dell'immobile locato e gli estremi di registrazione del contratto vanno riportati in dichiarazione (quadro B del modello 730, quadro RB del modello Redditi Pf).

Gli obblighi dichiarativi per le sublocazioni e i comodati

Il contratto di sublocazione o di comodato non trasferisce al sublocatore o al comodatario la titolarità del reddito fondiario che resta in capo al titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale).

Pertanto, riguardo agli obblighi dichiarativi che hanno le parti:

- il titolare del diritto reale sul bene rimane obbligato a dichiarare il reddito fondiario (rendita catastale) derivante dall'immobile oggetto del contratto
- il sublocatore o il comodatario è tenuto a dichiarare tra i redditi diversi i ricavi derivanti dal contratto di locazione applicando, in caso di opzione, il regime della cedolare secca.

IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI "LOCAZIONE BREVE"

IMPOSTA DOVUTA	imposta sostitutiva (del **26% o ridotta del 21%**) dell'intero importo indicato nel contratto
IMPOSTE NON DOVUTE	Irpef, addizionali regionale e comunale (sui contratti eventualmente registrati non si pagano le imposte di registro e di bollo)
SCELTA DEL REGIME	• nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui maturano i canoni di locazione o nel quale si riscuotono i corrispettivi • con l'eventuale e volontaria registrazione del contratto

3. LE REGOLE PER GLI INTERMEDIARI

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare hanno obblighi di natura informativa tutte le volte che intervengono nella stipula di un contratto di locazione breve, come definito nel precedente capitolo.

Inoltre, se incassano o intercedono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta quando versano al locatore la somma incassata.

In sintesi, gli intermediari devono:

- comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati per il loro tramite
- operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del **21%**, da effettuarsi a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni e corrispettivi, ed effettuare il relativo versamento
- rilasciare la certificazione (ai sensi del Dpr 322/1998 – articolo 4).

Per evitare ulteriori adempimenti a carico degli "intermediari" che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, la legge di bilancio 2024 ha previsto che la ritenuta sia mantenuta nella misura del 21% e operata sempre **a titolo d'acconto**, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario.

Pertanto, entro il termine per il versamento a saldo delle imposte sui redditi **il contribuente è tenuto, per ciascun periodo d'imposta, a determinare l'imposta dovuta (ordinaria o sostitutiva) e a versare l'eventuale saldo**, determinato previo scomputo delle ritenute d'acconto subite.

I dati dell'imposta dovuta, delle ritenute subite e dell'imposta a saldo sono indicati nella dichiarazione dei redditi.

La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta sono a carico dell'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche quando lo stesso intermediario si avvale, a sua volta, di altri intermediari.

Per esempio, l'agente immobiliare che ha ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo è tenuto a comunicare i dati del contratto ed effettuare la ritenuta, anche se inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma online.

Infatti, in questa situazione, la piattaforma rende la prestazione di mediazione all'agente e non al proprietario dell'immobile. Il ricorso alla piattaforma online è, in pratica, un modo di esercitare l'attività di intermediazione nei confronti del locatore.

Sarà cura dell'agente, in questo caso, informare il gestore della piattaforma della veste in cui opera, in modo da non fargli operare la ritenuta sul canone e comunicare i dati del contratto concluso.

Le modalità con le quali gli intermediari devono assolvere gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento, certificazione e dichiarazione delle ritenute operate sono state individuate dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017 (come successivamente modificato e integrato).

Il provvedimento prevede, inoltre, che questi adempimenti siano effettuati in base alle informazioni e ai dati forniti dai locatori o beneficiari del pagamento, cioè dalle persone che mettono a disposizione l'immobile. Su di loro ricadono le responsabilità nel caso abbiano fornito indicazioni non veritiere.

Gli intermediari possono, tuttavia, tener conto anche di altre informazioni in loro possesso, rilevanti ai fini fiscali.

Per esempio, possono non effettuare gli adempimenti, ritenendo che la locazione sia riconducibile all'esercizio di una attività d'impresa, quando il locatore ha comunicato loro il numero di partita Iva per la compilazione della fattura relativa alla prestazione di intermediazione.

Vediamo, nei paragrafi successivi, tutti gli adempimenti che il decreto n. 50/2017 ha previsto per gli intermediari.

I soggetti coinvolti

A essere interessati sono coloro i quali esercitano in forma professionale, anche se non esclusiva, attività di intermediazione immobiliare e che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve, sia tramite i canali tradizionali che attraverso la gestione di portali on line.

Si tratta, in pratica, degli operatori che mettono in contatto persone in cerca di un alloggio con chi dispone di un immobile da affittare per periodi brevi.

È irrilevante la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione. Questa, infatti, può essere esercitata sia in forma individuale che in forma associata.

Intermediari non residenti

Le regole per i soggetti **non residenti** sono le seguenti:

- i soggetti non residenti (residenti UE ed extra-UE), che hanno una stabile organizzazione in Italia, devono adempiere agli stessi obblighi di quelli residenti, attraverso tale stabile organizzazione
- i soggetti **residenti in uno Stato membro dell'Unione europea**, riconosciuti privi di una stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi o nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale in Italia.

- i soggetti **residenti al di fuori dell'Unione europea**, con una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione, assolvono agli adempimenti previsti tramite detta stabile organizzazione; in mancanza del riconoscimento di una stabile organizzazione nell'Unione europea, tali soggetti, in qualità di responsabili d'imposta, assolvono agli adempimenti nominando un rappresentante fiscale (individuandolo tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del Dpr n. 600/1973).

Per i soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, riconosciuti privi di una stabile organizzazione nell'Unione europea, qualora non ottemperino alla nomina del rappresentante fiscale, opera la disposizione che prevede una responsabilità solidale dei soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono al loro stesso gruppo (disposizione contenuta nel terzo periodo del comma 5-bis dell'articolo 4 del decreto legge n. 50/2017).

La trasmissione dei dati

I soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate:

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

Non tutti gli intermediari che agevolano l'incontro tra domanda e offerta di abitazione sono tenuti alla trasmissione dei dati, ma solo quelli che, oltre a tale attività, danno un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo.

Per esempio, l'intermediario deve comunicare i dati del contratto se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o aderendo all'offerta di locazione tramite una piattaforma online. Al contrario, se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati del contratto. In questa situazione, infatti, ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, rimanendo estraneo alla fase di conclusione dell'accordo.

Come

I dati sono predisposti e trasmessi attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, secondo le specifiche tecniche pubblicate sul sito internet della stessa Agenzia.

Per i contratti relativi allo stesso immobile e stipulati dallo stesso locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

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

In caso di recesso, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso è avvenuto successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'Agenzia delle Entrate.

ATTENZIONE
Per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è prevista la sanzione indicata nell'articolo 11, comma 1, del decreto legislativo n. 471/1997: da **250** a **2.000** euro.
Tale sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione avviene entro i 15 giorni successivi alla scadenza, o quando, nello stesso termine, si effettua la trasmissione corretta dei dati.
Non è sanzionabile, invece, l'errata o incompleta comunicazione dei dati se causata dal comportamento del locatore.

La certificazione ai locatori
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.

La ritenuta sulla somma incassata

Come già detto, tutti gli intermediari, residenti o non in Italia, quando intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi, hanno l'obbligo di operare e versare una ritenuta **a titolo di acconto** del **21%** sull'ammontare dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti per la locazione e indicati nel contratto.

La ritenuta viene effettuata dall'intermediario al momento del pagamento al beneficiario della somma richiesta per l'affitto.

Se il pagamento avviene con assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche quando l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

L'aliquota del 21% va applicata sull'intero importo che il conduttore è tenuto a versare al locatore, inclusa, se prevista, la provvigione dovuta dallo stesso locatore all'intermediario e senza l'abbattimento forfettario del 5% che si applica nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

Se la provvigione non è compresa nel corrispettivo della locazione, ma viene addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore o al locatore (e quest'ultimo non la riaddebita al conduttore), non viene assoggettata a ritenuta.

Non rientrano nel corrispettivo lordo del contratto, sul quale si applica la ritenuta, eventuali somme richieste dal locatore a titolo di deposito cauzionale o penale.

Quando il pagamento avviene con carte di credito, di debito o prepagate, le banche, gli istituti di pagamento, gli istituti di moneta elettronica, Poste Spa e le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro via internet non devono effettuare la ritenuta. Essi, infatti, intervengono in qualità di prestatori di servizi di pagamento e non di intermediari nella stipula dei contratti.

Nel caso in cui l'immobile appartiene a più proprietari ma solo uno di loro ha stipulato il contratto di locazione, la ritenuta va operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo.

Conseguentemente, visto che il reddito derivante dai contratti di locazione è imputato pro-quota a ciascun proprietario, sarà il soggetto intestatario del contratto a indicare la ritenuta subita nella sua dichiarazione dei redditi.

In caso di recesso dal contratto, se la ritenuta è già stata operata, versata e certificata dall'intermediario, è recuperata dal locatore in sede di dichiarazione dei redditi o chiesta a rimborso. Se la disdetta del contratto è antecedente alla certificazione della ritenuta, invece, potrà essere restituita al locatore e recuperata dall'intermediario in compensazione.

ATTENZIONE
Per la mancata applicazione della ritenuta da parte dell'intermediario è prevista la sanzione amministrativa indicata nell'art. 14 del decreto legislativo n. 471/97, fermo restando il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso.

Quando e come si versa la ritenuta

La ritenuta deve essere versata con il modello F24 entro il giorno **16 del mese successivo** a quello in cui è stata effettuata.

L'intermediario può effettuare un unico versamento cumulativo relativo all'importo delle ritenute operate in ciascun mese.

Con la risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017, l'Agenzia delle Entrate ha istituito il codice tributo "**1919**" da utilizzare per il versamento.

Il codice va riportato nella sezione "Erario" del modello F24, in corrispondenza della colonna "importi a debito versati" con l'indicazione nei campi "Rateazione/regione/prov/mese rif." e "Anno di riferimento" del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati "00MM" e "AAAA".

Esempio di compilazione del modello F24:

importo da versare: **300 euro**

anno cui si riferisce la ritenuta: **2024**

mese di riferimento: **gennaio**

SEZIONE ERARIO	codice tributo	rateazione/regione/prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati
IMPOSTE DIRETTE – IVA	1919	01	2024	300,00	
RITENUTE ALLA FONTE					
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI					
codice ufficio / codice atto					SALDO (A-B)
			TOTALE A	300,00 B	300,00

Se la ritenuta è versata dal rappresentante fiscale, occorre osservare le seguenti indicazioni:

- nella sezione "Contribuente" del modello F24, nel campo "codice fiscale", va indicato quello del soggetto rappresentato, intestatario della delega
- il campo "Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" è valorizzato con il codice fiscale del rappresentante, intestatario del conto di addebito, unitamente all'indicazione nel campo "codice identificativo" del codice "72".

Inoltre, con la stessa risoluzione sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento. In particolare, deve essere utilizzato:

- il codice tributo "**1628**" - per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del medesimo anno
- il codice tributo "**6782**" - per recuperare in compensazione eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell'anno successivo.

La conservazione dei dati

Gli intermediari che sono intervenuti nella stipula del contratto e/o nell'incasso dei canoni o dei corrispettivi sono tenuti a conservare gli elementi posti a base delle informazioni da comunicare e dei dati relativi ai pagamenti o ai corrispettivi incassati per tutto il periodo previsto per la notifica di un avviso di accertamento (art. 43 del Dpr 600/1973).

In pratica, i dati vanno conservati fino al:

- 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione
- 31 dicembre del settimo anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata, nei casi di omessa presentazione o di presentazione di dichiarazione nulla.

4. PER SAPERNE DI PIÙ

Dpr n. 600/1973 (disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi)

Dpr n. 917/1986 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi)

Decreto legislativo n. 241/1997 (in particolare, articolo 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione)

Decreto legislativo n. 471/1997 (in particolare, articolo 11, comma 1 e articolo 14, che individuano le sanzioni per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti e per la mancata applicazione della ritenuta)

Dpr n. 322/1998 (modalità di presentazione delle dichiarazioni sulle imposte sui redditi, imposta regionale sulle attività produttive e imposta sul valore aggiunto)

Decreto legislativo n. 23/2011– articolo 3 (cedolare secca sugli affitti)

Decreto legge n. 50/2017 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96) - articolo 4 (regime fiscale delle locazioni brevi)

Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 88/E del 5 luglio 2017 (istituzione del codice tributo per il versamento delle ritenute sui contratti di locazione breve)

Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 12 luglio 2017 (adempimenti da effettuare da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e di quelli che gestiscono portali telematici)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017 (chiarimenti sul regime fiscale delle locazioni brevi)

Provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 17 marzo 2022 (integrazione del contenuto della comunicazione prescritta con il provvedimento del 12 luglio 2017)

Legge n. 178/2020 – articolo 1 comma 595 (limite al regime fiscale delle locazioni brevi)

Legge n. 213/2023 - articolo 1 comma 63 (modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi)

Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 10 del 10 maggio 2024 (novità sulla disciplina delle locazioni brevi)

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

L'AGENZIA INFORMA

PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE
DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA

Capo Settore: ***Sergio Mazzei***

Capo Ufficio: ***Vito Rossi***

Coordinamento editoriale: ***Paolo Calderone, Anna D'Angelo***

Progetto grafico: ***Claudia Iraso***

Segui l'Agenzia su:

FiscoOggi