

Rag. Franco Falardi
 Dott.ssa Paola Falardi
 Dott. Francesco Falardi
 Consulenza del lavoro: Luca Falardi

Dott. Marcello Violani
 Rag. Angela Gambirasio
 Rag. Andrea Lozza
 Rag. Silvia Colleoni

Segreteria: Denise Colleoni

Bergamo, 03/08/2017

AGOSTO 2017 – LE C.D. “LOCAZIONI BREVI”

con la collaborazione del Centro Studi SEAC

<p>Premi assicurazione amministratori Sentenza CTR Veneto n. 1183/2/16</p>	<p>Sono deducibili dalla società, in quanto inerenti, i premi di assicurazione a copertura del rischio di pregiudizi patrimoniali derivanti dalla morte dell'amministratore.</p>
<p>Imposta pubblicità e totem informativi Sentenza CTP Lodi 3.5.2017, n. 35/01/17</p>	<p>Non sono soggetti all'imposta di pubblicità i totem informativi posti all'interno di un centro commerciale, non essendo considerati quali mezzi pubblicitari.</p>
<p>Nuova percentuale tassazione dividendi / plusvalenze Decreto MEF 26.5.2017</p>	<p>È stato pubblicato sulla G.U. 11.7.2017, n. 160 il Decreto che fissa le nuove percentuali di tassazione dei dividendi e plusvalenze riferite a partecipazioni qualificate detenute in soggetti IRES, nonché dei titoli e strumenti finanziari e dei contratti di associazione in partecipazione e cointeressenza ad esse equiparati, a seguito della riduzione dal 27,5% al 24% dell'aliquota IRES a decorrere dal 2017.</p>
<p>Incasso a mezzo assegno Sentenza Corte Cassazione 21.6.2017, n. 15439</p>	<p>Il compenso incassato dal professionista a mezzo assegno bancario e versato sul c/c bancario entro la fine dell'anno deve essere dichiarato in tale anno, ancorché sia stato reso disponibile, “<i>come valuta</i>”, nell'anno successivo. Tale ultimo momento, infatti, individua soltanto la decorrenza degli interessi e non anche la disponibilità della somma che è invece individuata al momento “<i>della percezione del titolo di credito da parte del prenditore dell'assegno</i>”.</p>
<p>Erogazioni liberali Risoluzione Agenzia Entrate 11.7.2017, n. 89/E</p>	<p>Sono detraibili / deducibili ex artt. 15, 147 e 100, TUIR le erogazioni liberali effettuate da persone fisiche / enti non commerciali / imprese a favore di una parrocchia per la realizzazione dei lavori di restauro / risanamento conservativo di immobili soggetti a regime vincolistico.</p>
<p>Professionista in maternità Sentenza Corte Cassazione 14.7.2017, n. 17463</p>	<p>Non è soggetta ad IRAP la professionista che, a seguito delle incombenze collegate alla necessità di accudire un figlio nel primo periodo di vita, richiede la collaborazione ad una collega per pratiche, adempimenti, cancelleria e attività di ricerca.</p>
<p>Definizione agevolata liti pendenti Provvedimento Agenzia Entrate 21.7.2017</p>	<p>È stato pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia il Provvedimento attuativo dell'art. 11, DL n. 50/2017 che prevede la definizione agevolata delle controversie attribuite alla giurisdizione tributaria in cui è parte l'Agenzia delle Entrate pendenti in ogni stato e grado del giudizio, compreso quello in Cassazione e anche a seguito di rinvio. In particolare è stato approvato il modello utilizzabile al fine della domanda di definizione.</p>

COMMENTI

LE C.D. "LOCAZIONI BREVI"

Con la c.d. "Manovra correttiva" sono state introdotte specifiche disposizioni riguardanti le "locazioni brevi".

Innanzitutto per **locazioni brevi** si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni, compresi** quelli che prevedono **servizi di fornitura di biancheria e pulizia dei locali**, stipulati da **persone fisiche private**, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa.

Al fine di definire meglio tale concetto è previsto che **il MEF potrà individuare i criteri in base ai quali l'attività di locazione in esame si presume svolta in forma imprenditoriale**, "avuto riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare".

I contratti in esame possono essere stipulati:

- **direttamente** dal privato persona fisica;
- tramite **soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare**;
- tramite **soggetti che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di un immobile da locare**.

I redditi derivanti dai contratti di **locazione breve stipulati a decorrere dall'1.6.2017**, in caso di opzione per la **cedolare secca**, sono assoggettati all'**aliquota del 21%**.

Quanto sopra è applicabile anche ai **corrispettivi lordi** derivanti da **contratti di sublocazione** e dai contratti a titolo oneroso **conclusi dal comodatario** aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi aventi le caratteristiche sopra illustrate.

Merita altresì evidenziare che sono stati introdotti specifici **adempimenti a carico degli intermediari immobiliari / soggetti che gestiscono detti portali telematici**, prevedendo:

- l'**invio all'Agenzia delle Entrate dei dati dei contratti di locazione breve** entro il **30.6 dell'anno successivo** a quello a cui gli stessi si riferiscono;
- l'obbligo di operare una **ritenuta alla fonte del 21% qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni / corrispettivi** relativi ai suddetti contratti. Nel caso in cui **non sia esercitata l'opzione per la cedolare secca** la ritenuta si considera operata a **titolo di acconto**.

Infine è stato disposto che il **soggetto che incassa i canoni / corrispettivi o interviene nel pagamento** degli stessi è **responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno, del contributo di soggiorno, nonché di ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale**.

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

L'Agenzia delle Entrate con uno specifico Provvedimento ha individuato le modalità con le quali i soggetti esercenti l'attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono i predetti portali telematici sono tenuti a:

- comunicare i dati relativi ai contratti in esame;
- versare la ritenuta del 21% operata.



Le nuove disposizioni trovano applicazione con riferimento ai **contratti stipulati a decorrere dall'1.6.2017**.

Comunicazione dei dati dei contratti

Come sopra evidenziato, **entro il 30.6 dell'anno successivo** a quello di conclusione del contratto, sono **tenuti alla trasmissione dei dati** relativi ai contratti di locazione breve sia gli intermediari immobiliari che i gestori di portali telematici **che intervengono nella conclusione del contratto**.

Nel citato Provvedimento è specificato che:

- la comunicazione all’Agenzia deve contenere i seguenti dati:
 - nome / cognome / codice fiscale del **locatore**;
 - **durata** del contratto;
 - **importo** del corrispettivo lordo;
 - **indirizzo** dell’immobile.

Se il medesimo locatore stipula più contratti relativi allo stesso immobile, la comunicazione può essere effettuata anche in forma aggregata;

- l’invio dei dati va effettuato utilizzando i servizi che saranno messi a disposizione dall’Agenzia nel rispetto delle specifiche tecniche che la stessa provvederà ad emanare.

Effettuazione e versamento della ritenuta

Come sopra specificato, qualora l’intermediario immobiliare o il gestore del portale telematico **intervenga nel pagamento ovvero incassi i corrispettivi della locazione breve**, lo stesso è tenuto ad operare la ritenuta alla fonte / a titolo di acconto del 21% **all’atto del pagamento al beneficiario**.

In merito preme evidenziare che la ritenuta operata è considerata **a titolo d’acconto** nel caso in cui il contribuente beneficiario **non scelga di optare per la cedolare secca nel mod. 730 / REDDITI PF**.

La ritenuta va **versata tramite il mod. F4 entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata operata**.

A tal fine è stato istituito l’apposito **codice tributo “1919”**, da esporre **nella Sezione “Erario”**, con l’indicazione del mese / anno cui si riferisce la ritenuta (così, ad esempio, con riferimento alle ritenute operate a luglio da versare entro il 21.8 va riportato “0007” – “2017”).



L’effettuazione della ritenuta e il relativo versamento vanno **certificati e dichiarati con la presentazione della Certificazione Unica / mod. 770**.

La presentazione della CU **esonera** i soggetti in esame **dall’obbligo di invio all’Agenzia dei dati** relativi agli stessi contratti.