

Locazioni brevi – Nuova guida dell’Agenzia delle Entrate

27 Ottobre 2017

L’Agenzia delle Entrate pubblica, sul proprio sito internet (www.agenziaentrate.gov.it), la Guida «**Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le nuove regole per gli intermediari**» che fa il punto sull’applicazione della cedolare secca alle c.d. “locazioni brevi”.

Dopo il Provvedimento del 12 luglio 2017 e la Circolare 24/E del 12 ottobre 2017^[1], l’Agenzia delle Entrate torna sul tema delle locazioni brevi al fine di riepilogare le tipologie contrattuali interessate dalle novità e chiarire le nuove regole previste per gli intermediari.

Come noto, l’art. 4 del DL 50/2017 (cd. “*Manovra Correttiva*”), convertito dalla legge 96/2017^[2] ha riconosciuto la possibilità di esercitare l’opzione per la cd. “**cedolare secca**” (con aliquota del 21%)^[3] per le **locazioni di immobili residenziali non superiori a 30 giorni**.

Il regime della tassazione agevolata, inoltre, come ribadito nella Guida dell’Agenzia, si applica, su scelta del locatore, ai redditi derivanti da **locazioni brevi**:

- concluse a partire dal **1° giugno 2017**,
- stipulate **tra privati non esercenti attività di impresa**^[4], anche tramite soggetti che svolgono attività di **intermediazione immobiliare** inclusi i gestori di portali on line,
- aventi ad **oggetto solo le unità immobiliari** (locate anche per finalità turistiche) ad uso abitativo (categoria catastale da A/1 a A/11, escluso A/10) situate in Italia e loro pertinenze,
- stipulate **anche senza l’adozione di un particolare schema contrattuale**,
- tali da prevedere servizi accessori alla locazione abitativa.

Si ricorda, infine, come evidenziato dall’Agenzia delle Entrate, che l’opzione della “cedolare secca” si applica, inoltre, anche ai **corrispettivi** derivanti dai **contratti di sublocazione**, dai **contratti a titolo oneroso stipulati dal comodatario** a favore di terzi, e dai contratti di **locazione di singole stanze di un’abitazione**.

[1] Cfr. ANCE “*Locazioni brevi – I chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2017*” – [ID n. 30080](#) del 13 ottobre 2017.

[2] Cfr. ANCE “*Manovra correttiva – Pubblicata la conversione in legge del DL 50/2017*” – [ID n. 29123](#) del 27 giugno 2017.

[3] Come noto, la cedolare secca è un’**imposta sostitutiva** dell’**IRPEF** e **relativa addizionali**, nonché delle imposte di **registro** e di **bollo** dovute sul **contratto di locazione**. Cfr. l’art.3 del D.Lgs. 23/2011 (cd. “*Federalismo fiscale municipale*” – Cfr., anche Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011).

[4]A tal riguardo, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, la condizione **che il contratto non sia concluso nell'esercizio dell'attività di impresa riguarda entrambe le parti**. In particolare, sono *“esclusi dall'ambito applicativo della norma, anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti”* (C.M. 24/E/2017).

30269-Locazioni brevi - Guida AdE.pdf [Apri](#)