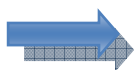




SCHEMA PRATICA

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



- la durata non deve superare i 30 giorni
- la data di stipula non è anteriore al 1° giugno 2017
- 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, comodato a titolo oneroso, locazioni di singole stanze di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- possono essere conclusi direttamente dalle parti o

Cedolare secca

<p>Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 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. L'imposta sostitutiva si applica nella misura del 21%.</p>	<p>L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) 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.</p>	<p>I soggetti che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve devono trasmettere all'Agenzia delle Entrate:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ nome, cognome e codice fiscale del locatore▪ durata del contratto▪ indirizzo dell'immobile▪ importo del corrispettivo lordo.	<p>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.</p>
--	---	---	--





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

IMPOSTA DOVUTA	Imposta sostitutiva 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

ESEMPIO 1

Un contribuente stipula, tramite un intermediario immobiliare, un contratto di locazione breve (durata 1 - 15 settembre 2017) relativamente ad un immobile abitativo di sua proprietà, con l'intenzione di optare per la cedolare secca. Per la restante parte del 2017 l'immobile è rimasto a disposizione. Il corrispettivo pattuito, pari ad € 2.000, viene percepito il 1° settembre 2017, al netto della ritenuta del 21% applicata dall'intermediario immobiliare. L'opzione per la cedolare secca viene effettuata nella dichiarazione dei redditi (il contratto, di durata non superiore a 30 giorni, non è stato registrato).

ESEMPIO 2

Importo da versare: 300 euro

Anno cui si riferisce la ritenuta: 2017

Mese di riferimento: ottobre

Esempio di compilazione del modello F24:

SEZIONE ERARIO		codice tributo	ubicazione/regione/ prov./mese rif.	anno di riferimento	importi a debito versati	importi a credito compensati	
IMPOSTE DIRETTE - IVA		1919	10	2017	300,00		
RITENUTE ALLA FONTE							
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI							
codice ufficio	codice atto						
TOTALE A					300,00 B		SALDO (A-B)
							300,00

ESEMPIO 3

Quando le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo?

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.

ESEMPIO 4





STUDIO
COMMERCIALE
GIAMBI

STUDIO COMMERCIALE GIAMBI
CF GMBDNL67B44D704V P. IVA 02002740393
Via Castel San Pietro, 13 - 48121 Ravenna (RA)
TEL +39 0544 32626 FAX +39 0544 34065
www.studiocommercialegiambi.it

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.

