

AVV. ARRIGO TIZIANO ZORZAN
PATROCINANTE IN CASSAZIONE

AVV. GIUSEPPE BIONDARO
AVV. ALESSANDRO BANTERLE
AVV. EUGENIO ROSSIGNOLI

DR. ROBERTO DALLA VALLE
COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE

DR. FRANCESCO PERINI
COMMERCIALISTA E REVISORE CONTABILE

**AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI**

Oggetto: “LOCAZIONI BREVI” E BONUS PUBBLICITA’

LE “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 **oggetti che esercitano l’attività di intermediazione immobiliare**;
- tramite **oggetti 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.

IL BONUS PUBBLICITA’

Tra le novità introdotte dal DL n. 50/2017, c.d. “Manovra Correttiva”, si segnala l’agevolazione concessa, **a decorrere dall’anno 2018**, alle imprese / lavoratori autonomi relativamente alle **spese di pubblicità** su giornali, televisione e radio.

In particolare con l’intento di:

- incentivare le imprese e lavoratori autonomi ad impiegare strumenti pubblicitari al fine di accrescere e sviluppare la propria attività;

- “sostenere” il comparto dell’editoria e dell’emittenza radiofonica e televisiva locale;
- prevede il riconoscimento di uno specifico **credito d’imposta proporzionato alla spesa incrementale delle “campagne pubblicitarie”** effettuate.

SOGGETTI BENEFICIARI

La norma riguarda le **imprese** e i **lavoratori autonomi** a prescindere dalla forma giuridica e dall’iscrizione ad un Albo professionale.

INVESTIMENTI AGEVOLABILI

L’agevolazione in questione si sostanzia in un **credito d’imposta** connesso alle spese in campagne pubblicitarie effettuate tramite:

- **stampa periodica / quotidiana;**
- **emittenti televisive;**
- **emittenti radiofoniche locali** (analogiche o digitali).

Per aver diritto al credito d’imposta è necessaria la **sussistenza di un “investimento incrementale”**, ossia del fatto che l’investimento effettuato sia **superiore almeno dell’1% di quello sui medesimi mezzi di informazione dell’anno precedente**.

Merita evidenziare che il beneficio in esame, sarà attribuito nel 2018 con riferimento agli investimenti pubblicitari “effettuati a far data dall’entrata in vigore della legge di conversione” del citato Decreto, ossia dal 24.6.2017.

MISURA DELL’AGEVOLAZIONE

Il credito d’imposta è pari al **75% - 90% del valore incrementale** degli investimenti effettuati.

Ammontare del credito d’imposta	Soggetti beneficiari
90%	Micro imprese, PMI e startup innovative
75%	Altri soggetti

MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CREDITO D’IMPOSTA

Il credito d’imposta sopra descritto può essere **utilizzato soltanto in compensazione**, mediante il mod. F24, **previa istanza al Dipartimento** per l’informazione e l’editoria della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

L’operatività del beneficio in esame richiede l’emanazione di un **apposito DPCM contenente le relative disposizioni di attuazione**. In particolare dovranno essere definiti:

- i tipi di investimento che consentono di accedere al beneficio;
- i casi di esclusione;
- le procedure di riconoscimento, concessione e utilizzo del credito;
- la documentazione necessaria;
- il sistema dei controlli per verificare il rispetto del limite massimo agevolabile.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento, porgo cordiali saluti.
Verona, 23.09.2017.

Lo Studio