

Trovarisposte

I nostri esperti

I COMMERCIALISTI
Virna Fassi
Gian Andrea Giavazzi

dell'Ordine dei commercialisti
ed esperti contabili

IL NOTAIO
Francesco Giovanzana

del Consiglio notarile di Bergamo

I CONSULENTI DEL LAVORO
Elisabetta Sporchia
Lucia Caccia

del Centro studi
consulenti del lavoro

**L'AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Francesco Cortesi

dello Sportello condominio
Sicet-Cisl di Bergamo

Locazioni brevi, il Fisco ha dettato le nuove regole

Affitti sotto i 30 giorni. Gli intermediari devono versare una ritenuta del 21% sul canone. Il pagamento entro il giorno 16 del mese successivo



È 1919 il codice tributo da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve

MARCO CONTI

Il Fisco, nei giorni scorsi, ha comunicato il codice tributo (1919) da utilizzare, con la delega di pagamento F24, per il versamento delle ritenute relative ai contratti di locazione breve, da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Ricordiamo che il legislatore, con l'articolo 4 del Dln. 50/2017 del 24 aprile, ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le cosiddette «locazioni brevi», ossia per quei contratti di locazione di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche (non nell'esercizio di attività d'impresa), inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi accessori (fornitura di biancheria e pulizia dei locali), aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.

Le locazioni brevi sono un contratto tra privati (noto anche come «home sharing», condivisione di case) che piace ed è utilizzato sempre più anche nella nostra provincia.

Le Entrate spiegano che gli intermediari, quando incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione, devono operare e versare una ritenuta del 21% sull'ammontare dei proventi della locazione all'atto dell'accredito. La ritenuta, da versare entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, viene operata a titolo di imposta, con l'opzione della cedolare secca. Scelta più vantaggiosa rispetto all'assoggettare i proventi delle locazioni brevi all'Irpef, che prevede un'aliquota minima del 23%. Sulle nuove disposizioni si sono però abbattute molte proteste, in particolare per quanto riguarda la data dell'entrata in vigore della trattenuta. Il Fisco parla del 1° giugno scorso, ma nell'articolo 4 del Dl sopra cita-

Pausa estiva

La rubrica riprende a settembre

Dalla prossima settimana, per la pausa estiva, anche la rubrica Trovarisposte va in vacanza: ritornerà a settembre. Prima di questa pausa, grazie alla vostra collaborazione, il bilancio è ampiamente positivo: la rubrica, che ha circa tre anni di vita, ha superato quota mille quesiti, con un crescente interesse legato a temi sempre di grande attualità che il pool di esperti delle quattro professioni che collaborano con il giornale (dai notai ai commercialisti, dai consulenti del lavoro all'amministratore di condominio) provvede ad evadere con risposte esaurienti e un linguaggio semplice e chiaro gradito ai cittadini.

to non vi è nessun collegamento tra la trattenuta e la data comunicata dal Fisco. Così come sono in molti a ritenere che la cedolare secca del 21% non sia in linea con la ritenuta da applicarsi alle locazioni brevi. Si resta quindi in attesa di chiarimenti da parte del Fisco, anche perché il 17 luglio (data entro cui versare le ritenute di giugno) è alle porte. Il nuovo codice tributo «1919», spiegano le Entrate, va indicato 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». Per visionare integralmente la risoluzione (n. 88/E), collegarsi al sito www.agenziaentrate.gov.it e seguire il percorso Documentazione - Normativa e prassi - Risoluzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Commercialisti

RISPOSTA N. 1.123

Le detrazioni per il contratto di affitto

Buongiorno, vorrei sapere se ho diritto a qualche detrazione per il contratto di locazione che ho stipulato per la mia abitazione principale.

— LETTERA FIRMATA

L'art. 16, comma 1, Tuir stabilisce che ai soggetti che hanno stipulato o rinnovato contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale spetta una detrazione stabilita in misura forfettaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale. L'importo della detrazione è pari a: a) euro 300 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera euro 15.493,71; b) euro 150 se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) è superiore a euro 15.493,71 ma non a euro 30.987,41. Inoltre la risoluzione n. 200 del 16.05.2008 ha precisato che la detrazione può essere fruita non solo se il contratto di locazione è stato stipulato ai sensi della legge n. 431 del 1998, ma anche se è stato stipulato ai sensi di precedenti normative e prorogato per gli anni successivi. La detrazione è suddivisa in base ai cointestari del contratto di locazione dell'abitazione principale per cui nel caso di marito e moglie cointestari, la detrazione spetta nella misura del 50 per cento ciascuno in relazione al loro reddito.

RISPOSTA N. 1.124

Ho un bonifico con home banking, posso detrarlo?

Quest'anno ho iniziato i lavori di ristrutturazione di casa, ho pagato con bonifico «normale» home banking posso recuperare il 50% in dichiarazione?

— LETTERA FIRMATA

Per fruire della detrazione del 50% delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio ex art. 16bis Tuir, il contribuente deve eseguire gli adempimenti ed essere in possesso dei documenti previsti. Tra gli adempimenti è necessario che il pagamento sia disposto mediante bonifico dal quale risulti: la causale versamento, Cf contribuente e Piva/Cf ditta appaltatrice. Gli istituti bancari o postali hanno a tal

fine istituito dei bonifici «dedicati». La non completa compilazione del bonifico non consente il riconoscimento della detrazione. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con le Cm n. 43 del 18/11/2016 e n. 7 del 4/4/2017 consentendo di fruire del beneficio - qualora per errore sia stato utilizzato un bonifico non «dedicato» ovvero non siano stati riportati tutti i dati sopra richiamati e non sia possibile ripetere il bonifico correttamente - a condizione che il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà della ditta che ha eseguito i lavori con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi a suo favore siano stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa. Il bonifico on line è considerato ugualmente valido al fine dell'agevolazione (Ris. n. 353 del 7/8/2008).

RISPOSTA N. 1.125

Cambio residenza e mutuo, come detrarre la rata?

Ho contratto un mutuo per l'acquisto di casa, da inizio anno tuttavia mi sono trasferito in altra città per motivi di lavoro posso recuperare la rata del mutuo in dichiarazione?

— LETTERA FIRMATA

Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale sono detraibili per il 19% dall'imposta lorda per un importo non superiore a € 4.000, ex art. 15, comma1, lett. b) Tuir. L'acquisto deve avvenire entro un anno antecedente o successivo alla stipula del mutuo e la detrazione spetta solo se l'immobile sia effettivamente adibito ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate il diritto alla detrazione spetta comunque nel caso di trasferimento della dimora abituale per motivi di lavoro, a condizione che al momento della stipula del mutuo sussistano le condizioni sopra elencate e che solo dopo il contribuente si sia trasferito, stabilendo la dimora abituale nel medesimo comune in cui si trova la sede di lavoro. Il diritto alla detrazione permane anche nel caso in cui il contribuente trasferisca la sua residenza in un comune limitrofo alla sede di lavoro. Al venire meno delle esigenze lavorative che hanno determinato lo spostamento, a partire dal periodo d'imposta successivo, il contribuente perderà il diritto alla detrazione.

