

SLIDE **1**

18 OTTOBRE
2017



REGIME DI TASSAZIONE DELLE LOCAZIONI BREVI

STEFANO SPINA

LE LOCAZIONI BREVI



DEFINIZIONE

Contratti di locazione di immobili o di singole stanze:

- ad uso abitativo (si fa riferimento al dato catastale),
- di durata non superiore a 30 giorni per singolo contratto,
- con possibilità di servizi aggiuntivi,
- stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa,
- a partire dal 1 giugno 2017.

LE LOCAZIONI BREVI



TIPOLOGIE CONTRATTUALI

Non c'è uno schema contrattuale definito.

Il regime opzionale si applica a:

- contratti di locazione,
- contratti di sublocazione,
- concessione in godimento di immobili da parte dei comodatari.

LE LOCAZIONI BREVI



SOGGETTI

Locatore:

- persona fisica (esclusione società semplice o commerciale),
- al di fuori dell'attività di impresa anche occasionale.

Conduttore

- non deve svolgere attività d'impresa.

LE LOCAZIONI BREVI



SERVIZI ACCESSORI

Possono essere forniti i seguenti servizi:

- fornitura di biancheria,
- pulizia dei locali,
- fornitura di utenze (energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento),
- utilizzo del wi-fi,
- aria condizionata.

Sono espressamente esclusi (caratterizzano una attività d'impresa):

- somministrazione di colazioni e pasti,
- messa a disposizione di auto a noleggio, guide o interpreti.

LE LOCAZIONI BREVI



INTERMEDIARI

- mediatori di cui alla L. 3.2.1989 n.39,
- tutti coloro che in via abituale anche se non esclusiva offrono strumenti tecnici ed informatici per facilitare l'incontro della domanda e dell'offerta ed intervengono nella conclusione del contratto.

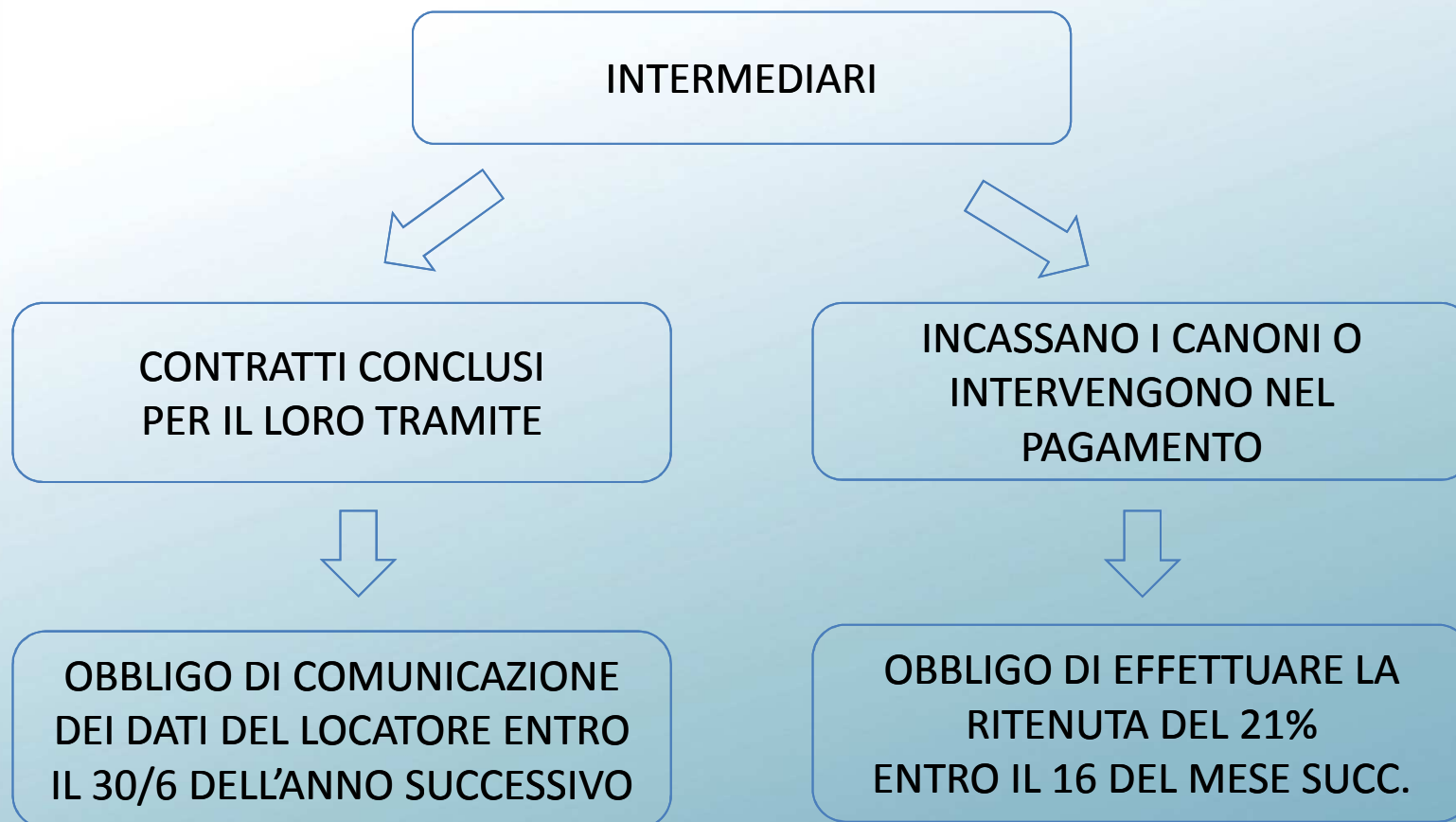
Sono esclusi i siti «vetrina»

Gli intermediari possono essere:

- residenti in Italia.
- non residenti ed avere o meno una stabile organizzazione in Italia.

LE LOCAZIONI BREVI

ADEMPIMENTI



LE LOCAZIONI BREVI



DATI DA COMUNICARE

L'intermediario comunica i seguenti dati **del locatore** (la responsabilità della veridicità è in capo a quest'ultimo):

- nome e cognome,
- codice fiscale,
- durata del contratto,
- importo del corrispettivo lordo derivante dal contratto di locazione dovuto dal conduttore sulla base del contratto (Importo sul quale si è eventualmente operata la ritenuta),
- indirizzo dell'immobile (non il dato catastale).

LE LOCAZIONI BREVI



APPLICAZIONE DELLE RITENUTE

L'obbligo è riferito agli intermediari che:

- incassano i canoni o corrispettivi,
- intervengono nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi.

Esclusioni:

- pagamento con assegno bancario intestato al locatore,
- pagamento con carta di pagamento o servizi di pagamento digitale direttamente al locatore.

LE LOCAZIONI BREVI



BASE IMPONIBILE

Importo, indicato nel contratto di locazione, che il conduttore è tenuto a versare al locatore al netto delle spese imputate analiticamente.

Esclusioni:

- penali contrattuali,
- caparre,
- depositi cauzionali,
- spese per prestazioni accessorie sostenute direttamente dal conduttore nei confronti di terzi,
- spese per prestazioni accessorie riaddebitate dal locatore sulla base dei costi e consumi effettivamente sostenuti,
- mediazioni (ad eccezione di quella addebitata al locatore che la ribalta al conduttore).

LE LOCAZIONI BREVI



ESEMPI

Canone di locazione comprensivo di spese forfetarie

Canone di locazione	900,00
Spese forfetarie comprese nel canone	100,00
Ritenuta $((900 + 100) * 21\%)$	210,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	790,00
$(900,00 + 100,00 - 210,00)$	

Canone di locazione con spese analitiche

Canone di locazione	900,00
Spese addebitate analiticamente	100,00
Ritenuta $(900 * 21\%)$	189,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	811,00
$(900,00 + 100,00 - 189,00)$	

LE LOCAZIONI BREVI



ESEMPI

Addebito separato della provvigione al conduttore

Canone di locazione	1.000,00
Provvigione dovuta dal conduttore	100,00
Ritenuta (1.000 * 21%)	210,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	790,00
(1.000,00 – 210,00)	
Provvigione pagata dal conduttore	100,00

Addebito separato della provvigione al locatore

Canone di locazione	1.000,00
Provvigione dovuta dal locatore	100,00
Ritenuta (1.000 * 21%)	210,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	690,00
(1.000,00 – 100,00 - 210,00)	

LE LOCAZIONI BREVI



ESEMPI

Provvigione a carico del locatore ad incremento del canone

Canone di locazione	1.000,00
Provvigione «caricata» sul canone	100,00
Importo pagato dal conduttore	1.100,00
Ritenuta (1.100 * 21%)	231,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	769,00
(1.000,00 + 100,00 – 100,00 – 231,00)	

Addebito separato della provvigione al locatore e spese analitiche

Canone di locazione	900,00
Spese addebitate analiticamente	100,00
Provvigione dovuta dal locatore	100,00
Ritenuta (900 * 21%)	189,00
Importo corrisposto dall'intermediario al locatore	711,00
(900,00 + 100,00 – 100,00 - 189,00)	

LE LOCAZIONI BREVI

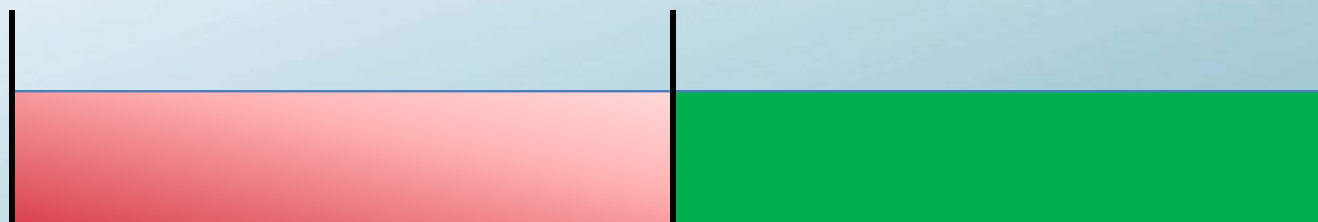


RITENUTE - DECORRENZA

Data di pagamento del canone al locatore

1.6.2017

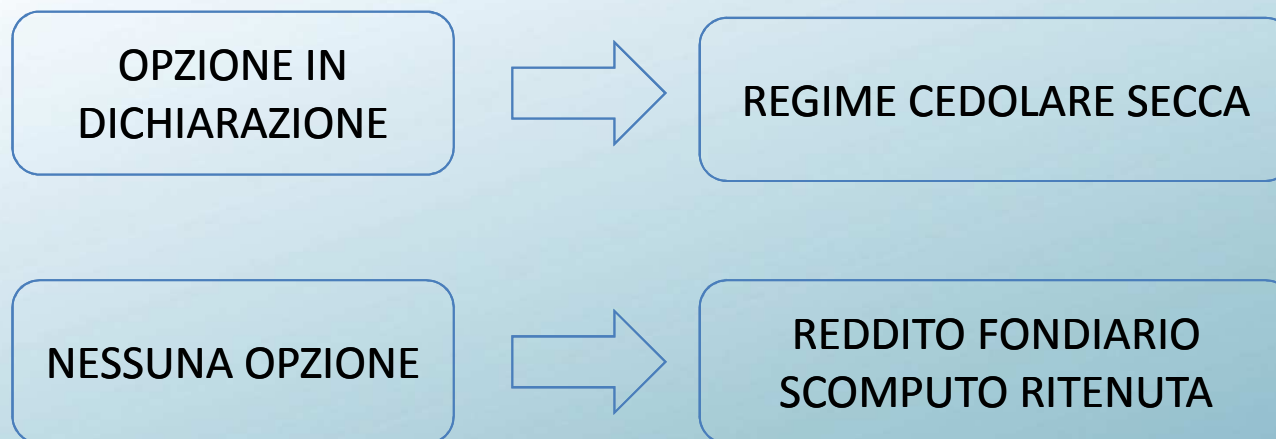
12.9.2017



LE LOCAZIONI BREVI

REGIME FISCALE

Locazione semplice

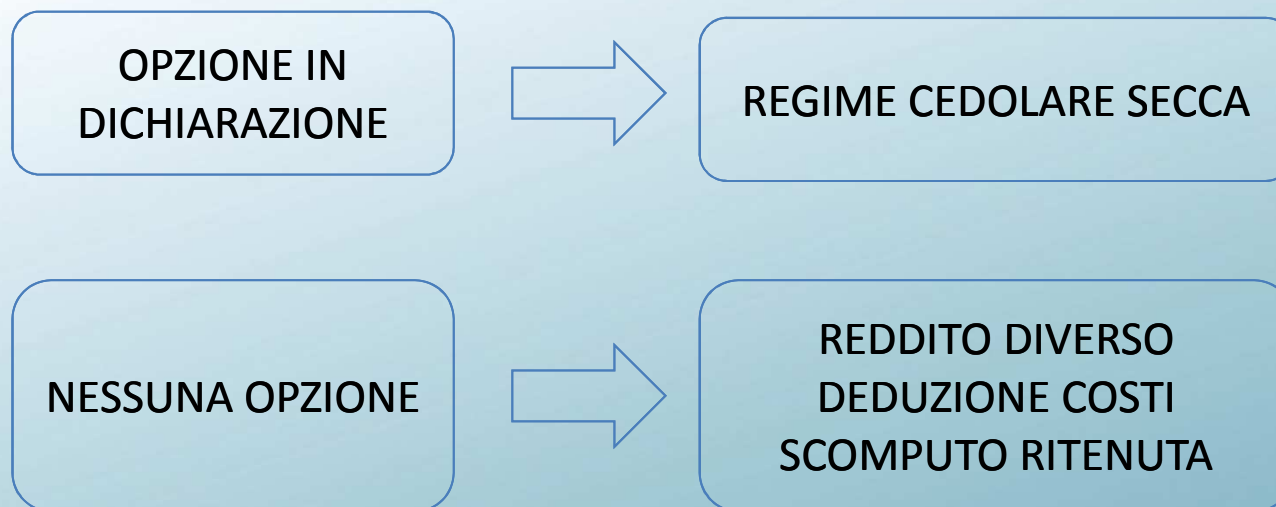


N.B. le ritenute sono scomutate dal soggetto al quale sono state certificate.

LE LOCAZIONI BREVI

REGIME FISCALE

Sublocazione



LE LOCAZIONI BREVI

REGIME FISCALE

Concessione di bene dato in comodato



N.B. Superamento interpretazioni Ris 381/2008 e 394/2008.

SLIDE **1**

18 OTTOBRE
2017



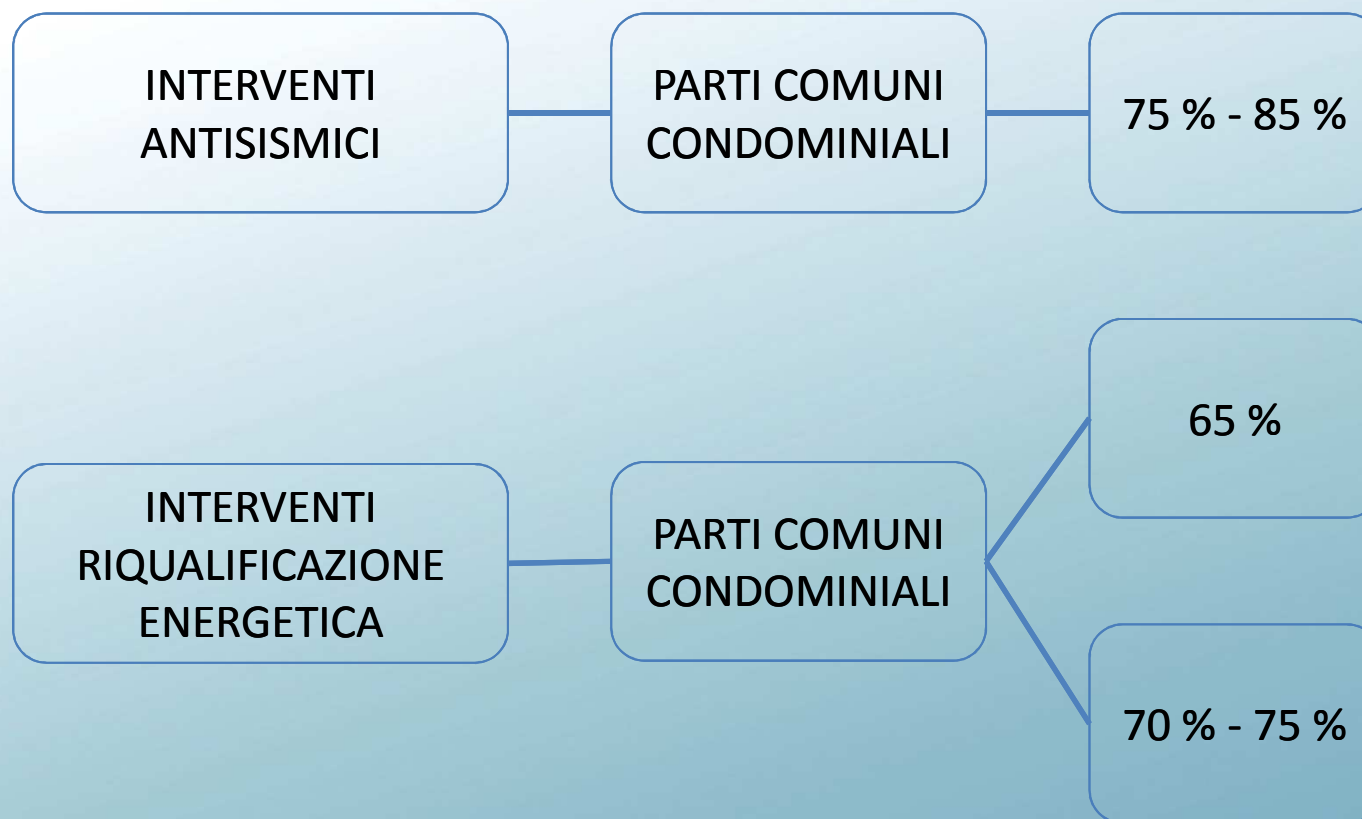
CESSIONE DEL BONUS ENERGIA

STEFANO SPINA

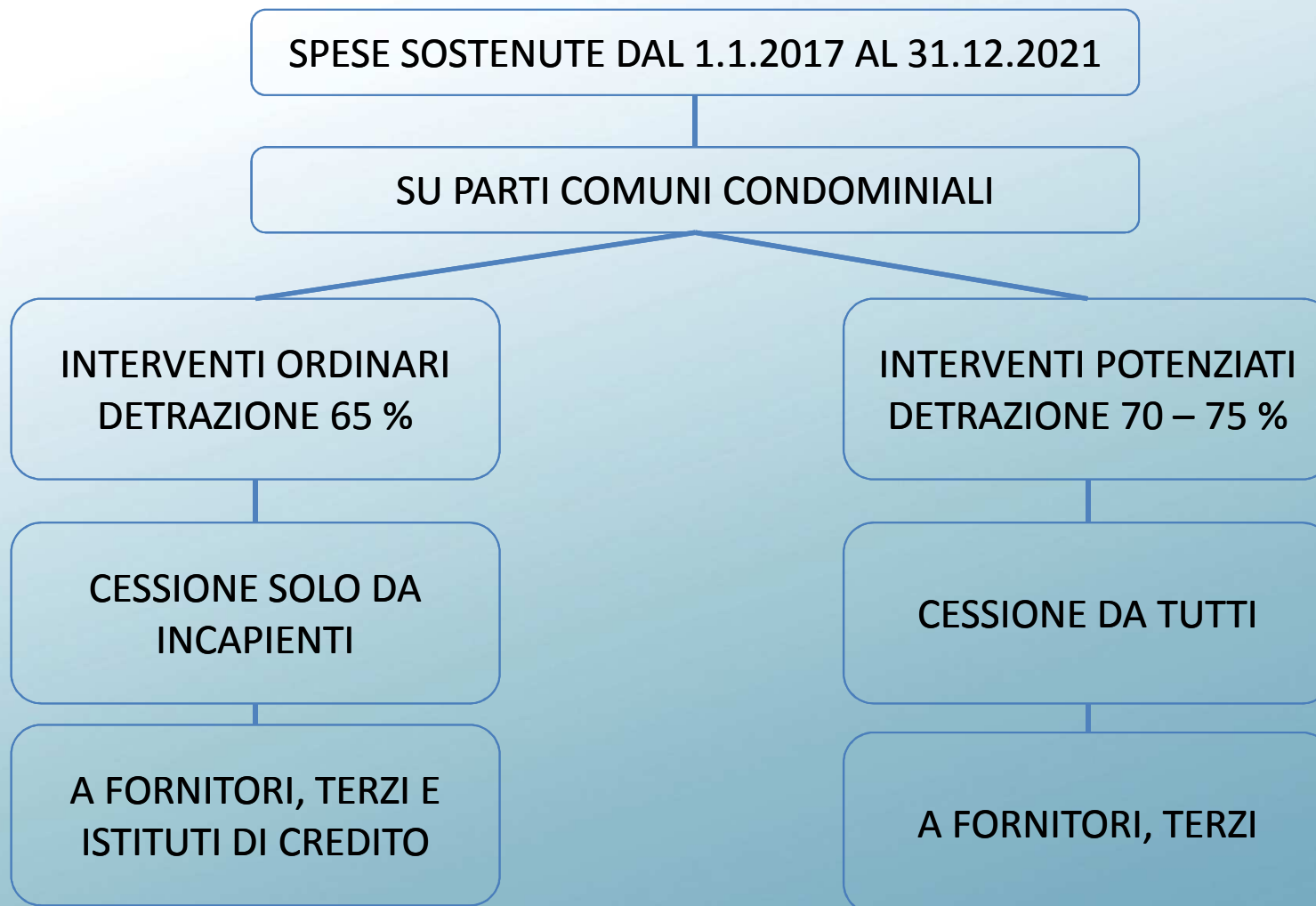
CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



CREDITI CEDIBILI



INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA



CESSIONE DEL BONUS ENERGIA

DETRAZIONE ORDINARIA

INTERVENTI AGEVOLABILI (fino al 31.12.2021):

- climatizzazione invernale,
- involucro e serramenti,
- pannelli solari,
- caldaie a condensazione,
- schermature solari,
- sistemi di controllo a distanza degli impianti di riscaldamento,
- altri (installazione di impianti a biomasse, pompe di calore, impianti geotermici ecc.)

LIMITI DI DETRAZIONE

- definiti dai singoli interventi.

RATEAZIONE

- 10 rate annue di pari importo.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



DEFINIZIONE DI «INCAPIENTI»

Soggetti che non sono tenuti al pagamento dell'IRPEF in quanto si trovano nelle seguenti condizioni (*no tax area*):

- possessori di redditi esclusi da imposizione ai fini IRPEF per espressa previsione di legge,
- contribuenti la cui imposta lorda è assorbita dalle detrazioni d'imposta.

Si tratta dei soggetti che non possono fruire delle detrazioni in quanto le stesse:

- spettano fino a concorrenza dell'imposta lorda,
- l'eccedenza non è né rimborsabile né riportabile nei periodi futuri.

La condizione di incapacienza deve sussistere nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



DETRAZIONE MAGGIORATA

INTERVENTI AGEVOLABILI (fino al 31.12.2021):

- modifica dell'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione 70%),
- finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo almeno la qualità media definita dal DM 26.6.2015 (detrazione 75%).

La sussistenza dei requisiti deve essere asseverata nell'APE ex DM 26.6.2015.

LIMITI DI SPESA

- euro 40.000 per unità immobiliare di cui si compone il condominio.

RATEAZIONE

- 10 rate annue di pari importo.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



CREDITO CEDIBILE

Il credito cedibile è calcolato sulla base della detrazione determinata in alternativa sulla base di:

- intera spesa approvata dalla delibera assembleare,
- spesa sostenuta nel periodo di imposta dal condominio.

Il credito di imposta diventa disponibile per il cessionario:

- dal 10 marzo dell'anno successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa,
- purché il condomino cedente abbia provveduto al pagamento della parte di spesa eccedente l'importo ceduto sotto forma di credito di imposta.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



CREDITO CEDIBILE

Particolarità:

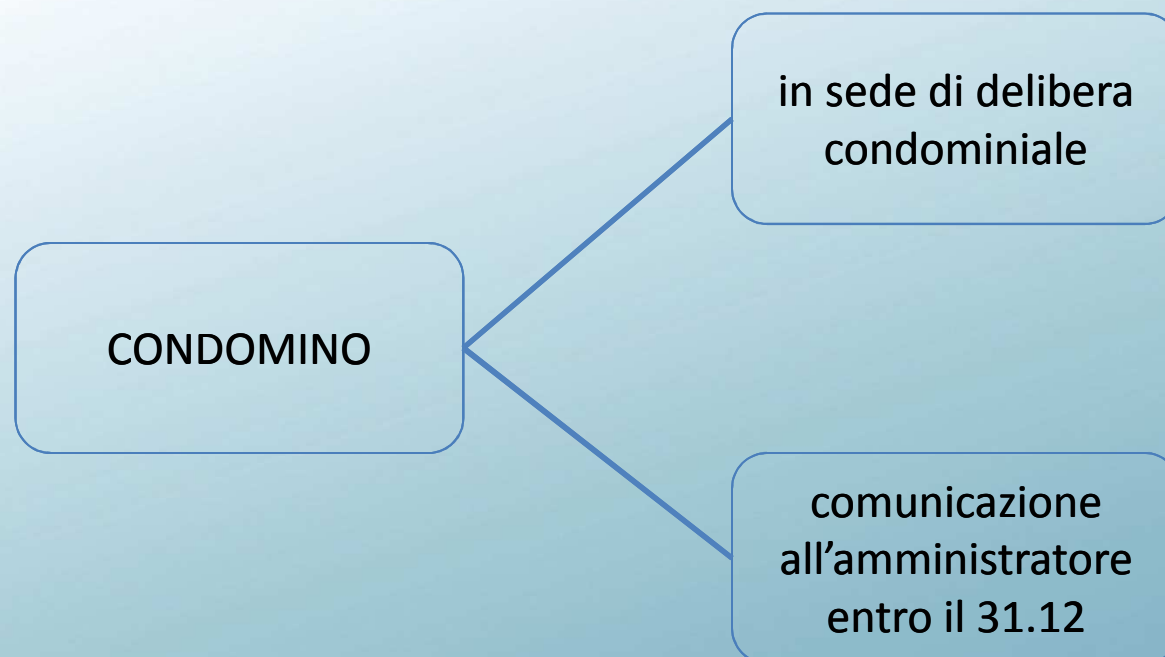
- la cessione non riguarda necessariamente la totalità dei condomini ma rimane a discrezione del singolo,
- il condomino è obbligato a cedere l'intero importo maturato nel singolo anno,
- il cessionario può invece cedere in tutto o in parte il proprio credito, una volta disponibile.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



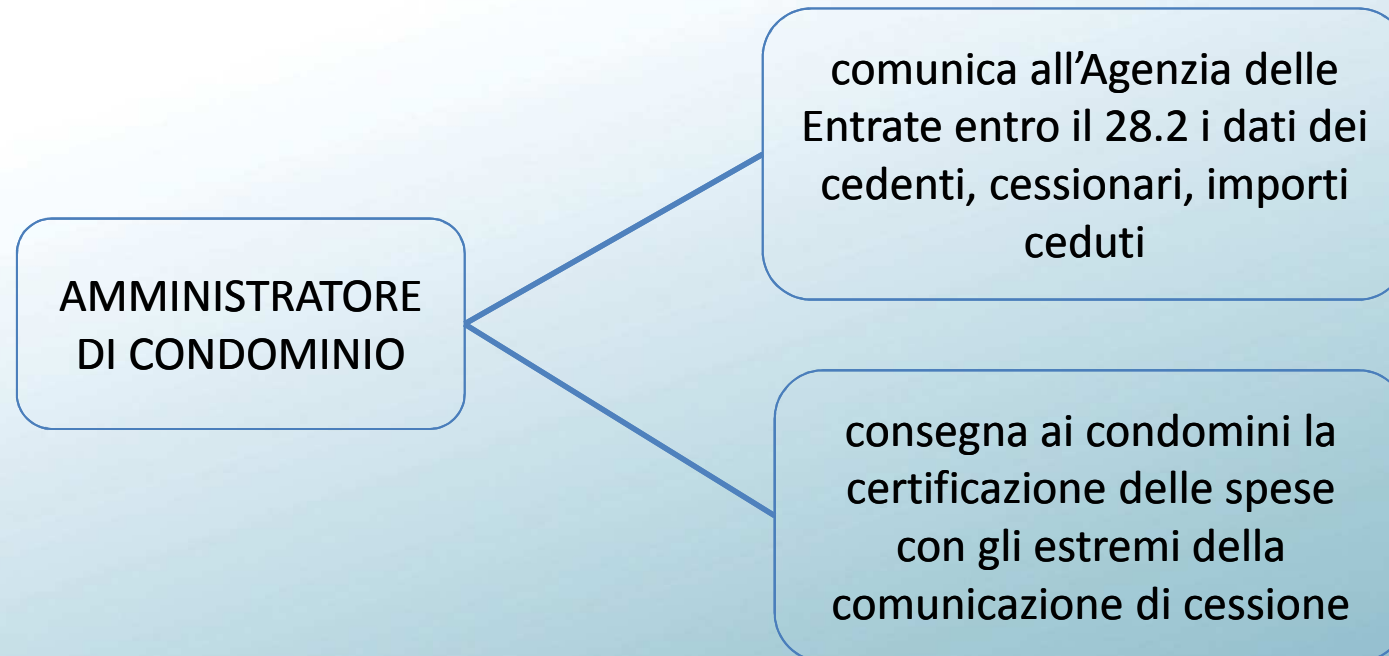
ADEMPIMENTI

La cessione del credito è un vero e proprio contratto, in quanto occorre l'accettazione del cessionario, e viene comunicata:



CESSIONE DEL BONUS ENERGIA

ADEMPIMENTI

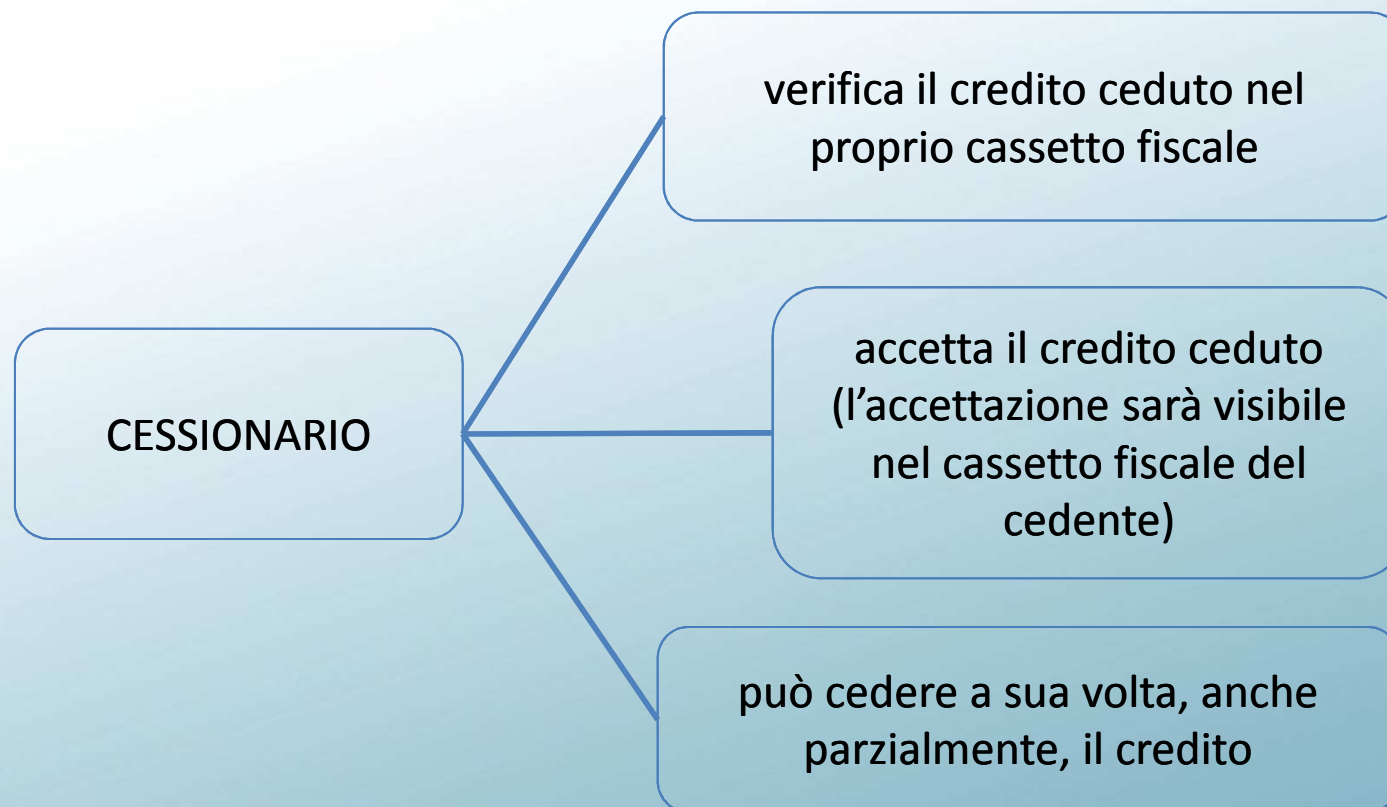


Per i c.d. condomini minimi è sufficiente che la comunicazione sia fatta, previo incarico da parte di tutti, da un condomino.

CESSIONE DEL BONUS ENERGIA



ADEMPIMENTI



Il credito è utilizzabile in compensazione, in 10 rate annue, oltre il limite delle compensazioni (euro 700.000 / 1.000.000).