



**Disposizioni di attuazione dell'articolo 4, commi 4, 5 e 5-bis del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, recante disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo.**

## **IL DIRETTORE**

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento:

### **DISPONE**

#### *1. Oggetto*

- 1.1 Il presente provvedimento, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 6, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, individua le modalità con le quali i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, assolvono gli adempimenti di comunicazione e conservazione dei dati, nonché di versamento della ritenuta, previsti dai commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 4 del citato decreto legge n. 50 del 2017, in relazione ai contratti di locazione breve.

#### *2. Definizioni*

- 2.1 Ai fini del presente provvedimento valgono le seguenti definizioni:

- a) per contratti di locazione breve si intendono i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni, anche se prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di 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;

- b) per locatore, o beneficiario del pagamento, si intende la persona fisica che, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, mette a disposizione l'immobile ad uso abitativo sulla base dei contratti di locazione breve di cui alla lettera a), percependo i relativi canoni o corrispettivi;
- c) per corrispettivo lordo derivante dal contratto di locazione si intende l'ammontare dovuto dal conduttore sulla base dei contratti di cui alla lettera a);
- d) per soggetti tenuti agli adempimenti di cui all'art. 4, commi 4, 5 e 5-bis, del decreto legge n. 50 del 2017, convertito con modificazioni dalla legge n. 96 del 2017, si intendono coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Gli adempimenti sono effettuati in base alle informazioni e ai dati forniti dai locatori di cui alla lettera b);
- e) per cedolare secca si intende l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- f) per TUIR si intende il testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

### 3. *Trasmissione dei dati*

#### 3.1 **Soggetti obbligati**

Sono obbligati alla comunicazione dei dati di seguito indicati i soggetti di cui al punto 2.1, lett. d), del presente provvedimento, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, per il tramite dei quali vengono conclusi contratti di locazione breve.

#### 3.2 **Modalità e dati da trasmettere**

I soggetti di cui al punto 3.1, comunicano, attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate, il nome, il cognome, e il codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'indirizzo dell'immobile locato, l'importo del corrispettivo lordo, l'anno di riferimento e i dati catastali dell'immobile locato. Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

Le modalità di trasmissione sono definite nelle specifiche tecniche allegate al presente provvedimento, che ne costituiscono parte integrante e che dovranno essere utilizzate a decorrere dalle comunicazioni relative ai dati riferiti all'anno 2021. Eventuali modifiche alle specifiche tecniche sono pubblicate nell'apposita sezione del sito internet dell'Agenzia delle entrate, dandone preventiva comunicazione.

### 3.3 Soggetti non residenti

I soggetti non residenti, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, trasmettono i dati secondo le modalità di cui al punto 3.2. per il tramite della stabile organizzazione; i soggetti non residenti nel territorio dello Stato che risultino privi di stabile organizzazione in Italia, per trasmettere i dati si avvalgono di un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

### 3.4 Termini di trasmissione

La comunicazione dei dati è effettuata entro termine il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.

## 4. *Effettuazione della ritenuta*

### 4.1 Soggetti tenuti ad effettuare la ritenuta

I soggetti residenti e non residenti di cui al punto 2.1, lett. d), operano la ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei corrispettivi lordi, dovuti per i contratti di locazione breve, qualora intervengano nel pagamento o incassino i corrispettivi, all'atto del pagamento al beneficiario. Nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

### 4.2 Obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione della ritenuta

La ritenuta è versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 nonché dichiarata e certificata, ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. I soggetti che operano la ritenuta assolvono l'obbligo di comunicazione dei dati di cui al punto 3 mediante la certificazione di cui al periodo precedente. Con risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017 è stato istituito il codice tributo da utilizzare per il versamento tramite modello F24 della ritenuta e sono stati indicati i codici da utilizzare per recuperare eventuali eccedenze di versamento.

### 4.3 Soggetti non residenti

I soggetti non residenti, se in possesso di una stabile organizzazione in Italia ai sensi dell'articolo 162 del TUIR, effettuano in qualità di sostituti d'imposta gli adempimenti di cui al punto 4.2 tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti, che risultino privi di una stabile organizzazione in Italia, effettuano gli adempimenti di cui al punto 4.2 tramite un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

5. *Conservazione dati*

I soggetti di cui al punto 2.1, lett. d) sono tenuti alla conservazione degli elementi posti a base delle informazioni da comunicare di cui al punto 3.1 e dei dati dei pagamenti in cui sono intervenuti o dei corrispettivi incassati di cui al punto 4.1, per il periodo previsto dall'art. 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

6. *Disposizioni transitorie*

L'indicazione dei dati catastali, facoltativa in fase di prima applicazione, sarà obbligatoria a decorrere dalle comunicazioni relative ai dati riferiti all'anno 2023.