

	Modello per la comunicazione della variazione dei dati rilevanti ai fini fiscali da parte di enti associativi	
	Pagamento rateale dell'imposta comunale sulla pubblicità	
	Presentazione degli elenchi Intra 12 e versamento	
	Presentazione della dichiarazione Redditi ed IRAP 2017 da parte delle società con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare	
	Versamento del secondo acconto ai fini IRES e IRAP soggetti a cavallo	
	Versamento imposta sostitutiva e IRAP risultanti dalla dichiarazione dei redditi Redditi 2017 da parte di società di persone che hanno avuto operazioni straordinarie	
	Versamento imposte risultanti dalla dichiarazione Redditi 2017 e IRAP 2017 società con esercizio a cavallo	

AGENDA

Scadenze dal 22 marzo al 5 aprile 2018

Avvertenza - Gli adempimenti in generale (compresi quelli aventi di natura fiscale e previdenziale, nonché quelli che comportano versamenti) che risultano scadenti in giorno festivo, ai sensi sia dell'art. 2963 c.c., sia dell'art. 6, comma 8, D.L. 330/1994 (convertito dalla L. 473/1994), sia, infine, dell'art. 18, D.Lgs. 241/1994, sono considerati tempestivi se posti in essere il primo giorno lavorativo successivo.

Per eventuali modifiche, proroghe o informazioni, le scadenze sono sempre aggiornate on line, sul Sito Ipsoa, clicca su **Scadenze**.

DATA	OGGETTO	VERIFICA
	MARZO	
lunedì 26	Presentazione degli elenchi riepilogativi cessioni intracomunitarie per operatori con obbligo mensile e dati statistici acquisti e cessioni	
venerdì 30	Ravvedimento entro 15 giorni relativo al versamento delle ritenute e dell'IVA mensile/trimestrale	
	Registrazione contratti di locazione e versamento dell'imposta di registro	
sabato 31	Adempimenti IVA di fine mese: I titolari di partita IVA, che eseguono scambi intracomunitari e che compilano schede carburanti ed agenzie di viaggi sono tenuti ad adempimenti IVA quali: le autofatture per scambi intracomunitari, la rilevazione dei chilometri sulle schede carburanti, adempimenti agenzie di viaggi.	
	APRILE	
martedì 3	Certificazione utili corrisposti	
	Consegna ai lavoratori dipendenti, pensionati e percettori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente delle certificazioni uniche (CU)	
	Consegna da parte dei sostituti d'imposta delle certificazioni dei redditi per locazioni brevi	
	Consegna da parte dei sostituti d'imposta delle certificazioni per le ritenute d'acconto operate	
	Consegna delle certificazioni dei redditi diversi di natura finanziaria	
	Dichiarazione imposta sulle transazioni finanziarie	
	Intermediari finanziari: comunicazione periodica all'Anagrafe tributaria	

Collaboratori familiari: iscrizione INPS e INAIL

L'Ispettorato Nazionale del Lavoro chiarisce quali sono i criteri in base ai quali il personale ispettivo può valutare l'obbligatorietà dell'iscrizione previdenziale, all'INPS e all'INAIL, dei collaboratori o coadiuvanti familiari delle imprese artigiani, agricole e commerciali.
INL, lettera circ. 15 marzo 2018, n. 50

IMPRESA

Revisione legale: formazione interna

La formazione interna erogata dalle società di revisione iscritte al registro può essere riconosciuta ai fini dell'assolvimento dell'obbligo formativo. Al riguardo, la Ragioneria Generale dello Stato ha pubblicato alcune FAQ che chiariscono l'ambito dei soggetti che effettivamente possono beneficiare del regime del riconoscimento.
Ragioneria generale dello Stato, FAQ 16 marzo 2018

Cambio d'uso immobile: modificato lo IAS 40

La Commissione UE ha modificato il principio contabile internazionale IAS 40 dedicato agli investimenti immobiliari. Le modifiche riguardano i cambi di destinazione d'uso e i relativi riflessi contabili dell'operazione. Le imprese applicano le modifiche regolamentari al più tardi dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2018.
Commissione Europea, Regolamento 14 marzo 2018, n. 400 (G.U.U.E. 15 marzo 2018, Serie L72)

NOTIZIE DELLA SETTIMANA

FISCO

Bonus ristrutturazioni edilizie: guida aggiornata

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuova guida sul bonus per le ristrutturazioni edilizie, aggiornata con le ultime novità previste dalla legge di Bilancio 2018. Possibile beneficiare della detrazione del 50% delle spese di ristrutturazione anche per i lavori che sono stati avviati tra il 1° gennaio 2018 e fino al 31 dicembre 2018.

Agenzia delle Entrate, comunicato 16 marzo 2018

Correzione errori formali modelli dichiarativi

Al fine di correggere alcuni errori materiali riscontrati nei modelli definitivi, L'Agenzia delle Entrate ha provveduto ad approvare alcune modifiche al modello Redditi 2018-PF e 770/2018, nonché alle relative istruzioni e specifiche tecniche.

Agenzia Entrate, provv. 15 marzo 2018, n. 57978

PIR: versamento cumulativo per decadenza

È possibile versare cumulativamente le somme dovute a seguito della decadenza dal beneficio fiscale previsto per i PIR - Piani di risparmio a lungo termine. Il codice tributo (risoluzione n. 21/E del 9 marzo 2018) per l'effettuazione dei versamenti è 1070.

Agenzia delle Entrate, ris. 15 marzo 2018, n. 23/E

Inadempimenti tributari: effetti penali

L'Associazione Italiana dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili analizza e suggerisce nuove linee di condotta circa i possibili effetti penali della rimozione dell'inadempimento tributario a seguito di adesione, da parte dei contribuenti, all'istituto del ravvedimento operoso e dell'integrazione delle dichiarazioni fiscali.

AIDC, Norma di comportamento n. 202

In vigore la convenzione Italia-Panama

Il Ministero degli Affari esteri ha reso noto che si è perfezionato lo scambio delle notifiche previsto per l'entrata in vigore della Convenzione tra Italia e Panama per evitare le doppie imposizioni in materia di imposte sul reddito e per prevenire le evasioni fiscali, con Protocollo aggiuntivo, fatta a Roma e a Città di Panama il 30 dicembre 2010.

Min. Affari esteri, comunicato 13 marzo 2018 G.U. 13 marzo 2018, n. 60

LAVORO

Naspi e rapporto di lavoro a chiamata

L'INPS declina ulteriori fattispecie concrete di coesistenza di rapporti di lavoro intermittente o stagionale con la percezione dell'indennità Naspi: in questi casi la cumulabilità del reddito percepito con la fruizione dell'ammortizzatore dipende dalla durata del rapporto e dal reddito percepito, al superamento dei quali il diritto decade.

INPS, messaggio 16 marzo 2018, n. 1162

In caso di opzione per la cedolare secca, tale ritenuta, è effettuata a titolo di imposta sostitutiva (configurando, quindi, la cedolare vera e propria), mentre, qualora il locatore non eserciti l'opzione per l'imposta "piatta", si considera effettuata a titolo di acconto dell'IRPEF.

Tale trattenuta viene certificata dagli intermediari mediante il rilascio della CU e quanto ivi attestato deve essere indicato nel quadro F (Sez. VII - Locazioni brevi, rigo F8), sia quando il reddito di locazione costituisce reddito fondiario, vale a dire nel caso in cui il contratto è stato stipulato dal proprietario dell'immobile o dal titolare di altro diritto, sia quando il reddito di locazione costituisce reddito diverso, vale a dire nel caso in cui il contratto è stato stipulato dal comodatario dell'immobile o l'immobile è stato sublocato (tale circostanza sarà segnalata con barratura, o meno, del punto "16" della CU - Locatore non proprietario).

Se il reddito è "diverso" andrà tassato nell'anno in cui il corrispettivo è percepito senza tener conto di quando effettivamente il soggiorno ha avuto luogo, mentre se il reddito è di tipo "fondiario" ed è derivante da una locazione effettuata nel corso del 2017 andrà indicato in dichiarazione anche se il corrispettivo non è stato ancora percepito (o, se percepito, la CU non è stata rilasciata).

Diversamente, se il corrispettivo è stato percepito nel 2017 ma il periodo di locazione avviene nel corso del 2018, la tassazione del reddito fondiario va rinviata all'anno in cui la locazione è effettivamente effettuata.

DA SAPERE

LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI BREVI SI APPLICA ANCHE SUI REDDITI DIVERSI

di Antonio Zappi

Nonostante il regime opzionale della cedolare secca rimanga un regime sostitutivo dell'IRPEF generalmente riservato ai titolari di redditi fondiari, le istruzioni del modello 730/2018, non diversamente da quelle del modello Redditi 2018, hanno chiarito ogni residuo dubbio sulla natura del reddito attribuibile al sublocatore o al comodatario per le locazioni di breve durata (non superiore a 30 giorni). Viene confermata la possibilità di applicare l'imposta "piatta" anche su un reddito diverso (quadro D), dando così certezze operative in ordine a quanto previsto dalla Manovra correttiva 2017.

La disciplina fiscale degli immobili detenuti da persone fisiche prevede, come regola generale, che il reddito fondiario possa essere imputato esclusivamente al titolare del diritto di proprietà o altro diritto reale.

In caso di sublocazione, invece, si genera per il sublocatore un reddito diverso (art. 67 TUIR).

Ulteriormente, per quanto concerne la fattispecie del comodato, la prassi consolidata dell'Agenzia (cfr. risoluzioni n. 381/E e n. 394/E del 2008) ha da anni imposto la necessità di imputare il reddito derivante dall'immobile (canone di locazione o rendita catastale) in capo al soggetto comodante (titolare del diritto reale), considerando "trasparente" la figura del comodatario.

Ora, invece, con le novità introdotte nella disciplina delle locazioni brevi, sia il sublocatore che il comodatario/locatore assumono la soggettività passiva IRPEF "ordinaria", potendo, tuttavia, entrambi anche optare anche per l'applicazione della cedolare secca del 21%.

In quanto il contratto breve (non superiore a 30 giorni) non è soggetto a registrazione, per tali redditi l'opzione per l'imposta sostitutiva dovrà essere esercitata direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è stato percepito il reddito di locazione (barrando il rigo D4 - colonna 2 del quadro D e compilando con il codice 10 la colonna 3), mentre, invece, il proprietario dell'immobile/titolare del diritto reale dovrà comunque continuare ad indicare nel quadro B il reddito fondiario e la relativa rendita catastale di quanto concesso in locazione/comodato.

Come le istruzioni della dichiarazione ricordano, per effetto di quanto previsto dall'art. 4, D.L. n. 50/2017, gli eventuali intermediari che intervengono nella stipula/gestione di questi contratti sono tenuti, in qualità di sostituti d'imposta, all'applicazione di una ritenuta del 21% all'atto del pagamento del corrispettivo al beneficiario, calcolato sull'ammontare da essi incassato.

- ❖ Punto 14: va indicato l'importo del corrispettivo lordo.
 - ❖ Punto 15: va indicato l'importo della relativa ritenuta operata utilizzando il codice tributo 1919.
 - ❖ L'importo della ritenuta non può essere superiore al 21% dell'importo del corrispettivo indicato al punto 14.
 - ❖ Punto 16: barrare la casella se il percipiente al quale viene rilasciata la certificazione non riveste la qualifica di proprietario dell'unità immobiliare locata.
- Nel caso in cui è barrato il punto 16 non deve essere barrato il punto 4.

SCADENZE

Il Mod. 730/2018 precompilato deve essere presentato **entro il 23 luglio 2018 (9 luglio 2018** in caso di presentazione al sostituto d'imposta) sia nel caso di precompilato che di presentazione tradizionale.

In caso di presentazione **tramite CAF**, le operazioni a loro carico (elaborazione, consegna copia della dichiarazione e prospetto di liquidazione al contribuente e trasmissione della dichiarazione all'Agenzia delle entrate) vanno effettuate entro il:

- **29 giugno 2018**, per le dichiarazioni presentate dal contribuente entro il **22 giugno 2018**;
- **9 luglio 2018** (il termine originario del 7 luglio cade di sabato), per le dichiarazioni presentate dal contribuente **dal 23 al 30 giugno 2018**;
- il **23 luglio 2018**, per le dichiarazioni presentate dal contribuente **dal 1° al 23 luglio 2018**.

Intervento di intermediari

Nel caso in cui nella stipula del contratto, sempre che sia avvenuta a partire dal 1° giugno 2017, **intervengano intermediari**, sono previsti particolari adempimenti. Il riferimento è ai soggetti che intermediano la conclusione del contratto o che intervengono nella fase del pagamento sia nel caso in cui essi siano residenti o abbiano una stabile organizzazione in Italia sia nel caso in cui non siano residenti e siano privi di una stabile organizzazione nello Stato.

In caso di soggetti **non residenti**, viene previsto che:

- se **hanno una stabile organizzazione** in Italia: adempiono ai relativi obblighi tramite la stabile organizzazione;
- se **non hanno una stabile organizzazione** in Italia: devono nominare un rappresentante fiscale.

Gli adempimenti possono essere divisi in due blocchi:

- trasmissione dei dati;
- effettuazione e certificazione delle **ritenute**.

Certificazione unica

Come appena accennato, gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve sono tenuti, tra le altre cose, a rilasciare la Certificazione Unica.

Il modello **CU 2018**, infatti, contiene una **nuova Sezione** dedicata all'indicazione dei dati relativi ai contratti brevi.

Per la compilazione del prospetto presente nel **Mod. CU 2018** occorre procedere come segue (di seguito si fa riferimento al primo Rigo, considerando che per i Righi successivi del prospetto, le istruzioni sono le stesse):

- ❖ Punto 1:
 - se l'esposizione dei dati viene effettuata in forma aggregata, va riportato il numero complessivo dei contratti stipulati relativi alla singola unità immobiliare;
 - se l'esposizione dei dati è in forma analitica non deve essere compilato.
- ❖ Punto 2: barrare la casella se si tratta di un contratto che prevede la locazione dell'intera unità immobiliare.
- ❖ Punto 3: barrare la casella se si tratta di un contratto che prevede la locazione parziale dell'unità immobiliare.
- ❖ I punti 2 e 3 sono alternativi fra di loro. Pertanto, la compilazione di uno di essi esclude la compilazione dell'altro
- ❖ Punto 4: barrare la casella se nel contratto è previsto un periodo di locazione ricompreso nel 2018.
- ❖ Punto 5: va indicato il numero dei giorni della durata del contratto di locazione ricompresa nel periodo di riferimento.
- ❖ Punti da 6 a 13: vanno riportati i dati relativi all'indirizzo dell'immobile.

ESEMPIO

Si ipotizzi che il contribuente, nel 2017, abbia posseduto una abitazione a Roma (codice catastale H501), a disposizione, con rendita catastale pari a 900 euro, locata, senza ricorrere all'intervento di alcun intermediario, dal 1° al 20 luglio 2017, con un canone di locazione di 2.000 euro.

Il contribuente, per la locazione breve (20 giorni) si avvale dell'opzione per la cedolare secca.

La compilazione del **Quadro B** avviene in questo modo:

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati												
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2	POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11	12
			3	GIORNI								
B1	900,00	3	20	100	3	2.000,00		<input type="checkbox"/>	H501	X		
B2	900,00	2	345	100				<input checked="" type="checkbox"/>				

Per quanto riguarda la locazione breve, poiché il contribuente si avvale dell'opzione sulla cedolare secca, l'immobile viene tassato applicando l'imposta sostitutiva del 21% (sul maggiore tra la rendita catastale rivalutata e il 100% del canone di locazione, quindi su 2.000).

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	2.000,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00

Invece, per il reddito dell'abitazione a disposizione, non essendo situato nello stesso Comune dell'abitazione principale (Colonna 12 non compilata), non è tassato ai fini IRPEF in quanto soggetto ad IMU.

Chi presta assistenza fiscale inserirà il reddito imponibile della cedolare secca (2.000) nel **Rigo 6 del Mod. 730-3**.

Inoltre effettuerà i seguenti calcoli:

- Cedolare secca (da indicare nel Mod. 730-3 al Rigo 80): $2.000 \times 21\% = 420$.

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
80	CEDOLARE SECCA DOVUTA	420,00	,00

Il reddito dell'abitazione a disposizione potrebbe rilevare ai fini della richiesta di eventuali agevolazioni e, quindi, va riportato nel **Rigo 147 del Mod. 730-3**.

Pertanto, chi presta assistenza fiscale effettuerà i seguenti calcoli:

- Reddito abitazione a disposizione (aumentato di un terzo): $(900 \times 1,05 \times 100\% \times 345/365) \times 4/3 = 1.190,96$ (1.191 arrotondato da indicare nel Mod. 730-3 al Rigo 147).

Cedolare secca

Il reddito derivante dai contratti di locazione breve può essere assoggettato, per opzione del locatore, all'imposta, con aliquota del **21%**, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

Poiché con il contratto di sublocazione o di comodato non si trasferisce al sublocatore ovvero al comodatario la titolarità del reddito fondiario, che resta in capo al soggetto titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale), non mutano gli obblighi dichiarativi in capo alle parti.

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve **si applicano le medesime disposizioni previste, in materia di cedolare secca sugli affitti**, sia per la dichiarazione, che per la liquidazione, l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso ad essa relativi.

La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

Il locatore può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti: in tal caso l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

Se il contratto di locazione viene stipulato da uno solo dei proprietari e, conseguentemente, la ritenuta è stata operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo.

Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro quota in sede di dichiarazione applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Il locatore è, pertanto, tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone di locazione:

- se non sceglie il regime sostitutivo della cedolare secca;
- se non ha subito la ritenuta (ad esempio per i canoni incassati dagli intermediari prima del 12 settembre 2017);
- se l'intermediario ha effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;
- nel caso in cui la ritenuta subita è maggiore dell'imposta dovuta.

La compilazione del Quadro B avviene in questo modo:

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			GIORNI	%								
B1	900 ,00	3	20	100	1	1.900 ,00		<input type="checkbox"/>	H501			
B2	900 ,00	2	345	100				<input checked="" type="checkbox"/>				

Per quanto riguarda la locazione breve, il reddito è tassato ai fini IRPEF anche se soggetto ad IMU.

Pertanto, poiché il contribuente non si avvale dell'opzione sulla cedolare secca, l'immobile viene tassato secondo le modalità ordinarie (maggiore tra la rendita catastale rivalutata e il 95% del canone annuo).

Invece, per il reddito dell'abitazione a disposizione, non essendo situato nello stesso Comune dell'abitazione principale (Colonna 12 non compilata), non è tassato ai fini IRPEF in quanto soggetto ad IMU.

Chi presta assistenza fiscale effettuerà i seguenti calcoli:

- Rendita catastale rivalutata: $900 \times 1,05 = 945$;
- Canone locazione ridotto del 5% (importo di Colonna 6): 1.900;
- Reddito imponibile (da indicare nel Mod. 730-3 al Rigo 3): 1.900 (maggiore tra 945 e 1.900).

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	1.900,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00

Il reddito dell'abitazione a disposizione potrebbe rilevare ai fini della richiesta di eventuali agevolazioni e, quindi, va riportato nel Rigo 147 del Mod. 730-3.

Pertanto, chi presta assistenza fiscale effettuerà i seguenti calcoli:

- Reddito abitazione a disposizione (aumentato di un terzo): $(900 \times 1,05 \times 100\% \times 345/365) \times 4/3 = 1.190,96$ (1.191 arrotondato da indicare nel Mod. 730-3 al Rigo 147).

147	Redditi fondiari non imponibili	1.191,00	,00
-----	---------------------------------	-----------------	-----

In tal caso va compilato il Quadro D, Rigo D5, indicando, nella colonna 1 (Tipo di reddito) il codice 1.

Nella definizione di locatore sono compresi anche il sublocatore e il comodatario che concede a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso.

PROCEDURE

Gli immobili posti in locazione devono essere a **destinazione residenziale** (finalità abitative).

Pertanto, si deve trattare di unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali **da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati)** e **relative pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.).

Possono essere agevolate anche le locazioni di **singole stanze** dell'abitazione.

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la **fornitura di biancheria e la pulizia** dei locali (tali servizi sono ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo e, pertanto, irrilevanti ai fini della qualificazione dei contratti di cui si discute).

Tra questi servizi rientrano anche la fornitura di utenze, Wi-Fi, aria condizionata.

Invece, **non vi rientrano** i servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della **colazione**, la somministrazione di **pasti**, la messa a disposizione di **auto a noleggio** o di **guide turistiche** o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso dell'attività di bed and breakfast occasionale.

Durata del contratto

La locazione breve non deve avere una durata superiore a **30 giorni**.

Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

ESEMPIO

Si ipotizzi che il contribuente, nel 2017, abbia posseduto una abitazione a Roma (codice catastale H501), a disposizione, con rendita catastale pari a 900 euro, locata, senza ricorrere all'intervento di alcun intermediario, dal 1° al 20 luglio 2017, con un **canone di locazione** di 2.000 euro.

Il contribuente, per la locazione breve (20 giorni) non si avvale dell'opzione per la cedolare secca.

ADEMPIMENTI

MOD. 730/2018 QUADRO B: LE NOVITÀ SULLE LOCAZIONI BREVI

di Saverio Cinieri

Il Quadro B del Mod. 730/2018 tiene conto dell'introduzione, a partire dal 1° giugno 2017, della particolare disciplina sulle locazioni brevi per finalità abitative e anche turistiche (art. 50 D.L. n. 50/2017). Pertanto, sono state integrate le istruzioni di compilazione per le colonne dedicate all'inserimento del periodo di possesso (Colonna 3) e del canone di locazione (Colonna 6).

A partire dai contratti stipulati dal 1° giugno 2017, è stata introdotta una specifica disciplina fiscale in materia di locazioni brevi che prevede l'applicazione di un'imposta con l'aliquota del 21%, così come già previsto per le locazioni tradizionali.

In particolare, è cambiata la tassazione del canone di locazione dell'immobile concesso in locazione dal comodatario per periodi non superiori a 30 giorni: in tal caso il reddito del canone di locazione è tassato in capo al comodatario come reddito diverso e quindi va indicato dal comodatario nel Quadro D, al Rigo D4, Codice 10 nella Colonna 3. Invece, il proprietario dell'immobile deve indicare nel Quadro B la sola rendita catastale dell'immobile concesso in comodato gratuito.

Inoltre, il reddito derivante dai contratti di locazione breve può essere assoggettato, per opzione del locatore, all'imposta, con aliquota del 21%, sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

SOGGETTI INTERESSATI

Il contratto, per poter rientrare nell'ambito applicativo delle norme sulle locazioni brevi, deve essere stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione **al di fuori dell'attività d'impresa**.

Tale condizione riguarda entrambe le parti del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca, sono esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di attività quali quelli ad uso foresteria dei dipendenti.

SOGGETTI ESCLUSI

Oltre ai contratti che il conduttore stipula nell'esercizio di attività commerciali (anche per quelli ad uso foresteria dei dipendenti) non vi rientrano neppure i contratti stipulati da soggetti che esercitano **attività commerciale occasionale**, i cui redditi sono compresi tra i redditi diversi (art. 67, comma 1, lett. i) D.P.R. n. 917/1986).

LOCAZIONI BREVI NEL 730/2018 QUADRO B

ADEMPIMENTO

MOD. 730/2018 quadro b: le novità sulle locazioni brevi

Una delle principali novità del modello 730/2018 riguarda il recepimento della disciplina sugli affitti brevi come riformulata dalla Manovra correttiva 2017. A partire dal 1° giugno 2017, infatti, per locazioni, sublocazioni e comodati di immobili residenziali di durata non superiore a 30 giorni è prevista la possibilità di optare per la cedolare secca. Inoltre, se nell'operazione intervengono intermediari, è obbligatorio il rilascio della Certificazione Unica. Di questo ed altro bisogna dunque tener conto in sede di compilazione del modello dichiarativo di quest'anno.

DA SAPERE

La cedolare secca sulle locazioni brevi si applica anche sui redditi diversi

Nonostante il regime opzionale della cedolare secca rimanga un regime sostitutivo dell'IRPEF generalmente riservato ai titolari di redditi fondiari, le istruzioni del modello 730/2018, non diversamente da quelle del modello Redditi 2018, hanno chiarito ogni residuo dubbio sulla natura del reddito attribuibile al sublocatore o al comodatario per le locazioni di breve durata (non superiore a 30 giorni). Viene confermata la possibilità di applicare l'imposta "piatta" anche su un reddito diverso (quadro D), dando così certezze operative in ordine a quanto previsto dalla Manovra correttiva 2017.

AGENDA E NOTIZIE DELLA SETTIMANA

Fisco - Correzione errori formali modelli dichiarativi

Lavoro - Collaboratori familiari: iscrizione INPS e INAIL

Impresa - Revisione legale: formazione interna

Scadenze dal 22 marzo al 5 aprile 2018