



Sommario

CIRCOLARE PERIODICA	2
* FATTURAZIONE ELETTRONICA - COMMA 3 DELL'ART. 1, D.LGS. N. 127/2015	2
* FATTURAZIONE GENERICHE: UN RISCHIO PER LA DETRAZIONE DELL'IVA	2
* SEMPLIFICAZIONI PER LA PRESENTAZIONE DEI MODELLI INTRASTAT DAL 01.01.2018.....	3
* GLI OMESSI VERSAMENTI DELL'IVA DERIVANTE DALLE LIQUIDAZIONI PERIODICHE E GLI AVVISI DI LIQUIDAZIONE SPEDITI VIA PEC DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE	4
* SCADE IL 31 DICEMBRE 2017 IL TERMINE PER RICHIEDERE LA SOSPENSIONE O L'ALLUNGAMENTO DEI DEBITI DELLE PMI	5
* LA RINUNZIA AL TRATTAMENTO DI FINE MANDATO	5
* CHIARIMENTI SUL NUOVO REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI - DELL'ART. 4 DL N. 50/2017	7

**CIRCOLARE PERIODICA***** FATTURAZIONE ELETTRONICA - comma 3 dell'art. 1, D.Lgs. n. 127/2015**

È in fase di rielaborazione il comma 3 dell'art. 1, D.Lgs. n. 127/2015, che prevedeva la possibilità, con decorrenza 1° gennaio 2017, per i soggetti passivi IVA di optare per la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate di tutte le fatture, emesse e ricevute, e delle relative variazioni, effettuata anche mediante il Sistema di Interscambio (SdI). Con la rivisitazione del comma 3 dell'art. 1, D.Lgs. n. 127/2015, **dall'1.1.2019** le cessioni di beni/prestazioni di servizi che intercorrono tra soggetti passivi residenti/stabiliti in Italia e le relative variazioni, devono essere **documentate esclusivamente da fatture elettroniche** trasmesse tramite il Sistema di Interscambio (SdI).

Eccezioni:

1. Dal predetto obbligo **sono esclusi i contribuenti minimi e forfetari.**
2. Il **predetto obbligo è applicabile alle fatture emesse dall'1.7.2018** relativamente alle:
 - **cessioni di benzina/gasolio** destinati ad essere utilizzati come carburanti per motori;
 - **prestazioni rese da soggetti subappaltatori/subcontraenti** della filiera delle imprese nel quadro di un contratto di appalto di lavori/servizi/forniture **stipulato con una Pubblica Amministrazione** con indicazione del relativo codice CUP/CIG.

Verrà aggiunto inoltre il comma 1-bis all'art. 2, D.Lgs. n. 127/2015, il quale riguarderà l'obbligo, **a decorrere dall'1.7.2018, di memorizzazione/trasmisione telematica all'Agenzia delle Entrate dei corrispettivi giornalieri delle cessioni di benzina/gasolio destinati ad essere utilizzati come carburanti per motori.**

*** FATTURAZIONE GENERICHE: UN RISCHIO PER LA DETRAZIONE DELL'IVA**

Si ricorda che il comma 2 dell'art 21, DPR 633/72, disciplina il contenuto della fattura prevedendo la presenza dei seguenti elementi:

- a. data di emissione;
- b. numero progressivo che la identifichi in modo univoco;
- c. ditta, denominazione o ragione sociale, nome e cognome, residenza o domicilio del soggetto cedente o prestatore, del rappresentante fiscale nonché ubicazione della stabile organizzazione per i soggetti non residenti;
- d. numero di partita IVA del soggetto cedente o prestatore;
- e. ditta, denominazione o ragione sociale, nome e cognome, residenza o domicilio del soggetto cessionario o committente, del rappresentante fiscale nonché ubicazione della stabile organizzazione per i soggetti non residenti;
- f. numero di partita IVA del soggetto cessionario o committente ovvero, in caso di soggetto passivo stabilito in un altro Stato membro dell'Unione europea, numero di identificazione IVA attribuito dallo Stato membro di stabilimento; nel caso in cui il cessionario o committente residente o domiciliato nel territorio dello Stato non agisce nell'esercizio d'impresa, arte o professione, codice fiscale;
- g. **natura, qualità e quantità dei beni e dei servizi formanti oggetto dell'operazione;**
- h. corrispettivi ed altri dati necessari per la determinazione della base imponibile, compresi quelli relativi ai beni ceduti a titolo di sconto, premio o abbuono di cui all'articolo 15, primo comma, n. 2;
- i. corrispettivi relativi agli altri beni ceduti a titolo di sconto, premio o abbuono;
- l. aliquota, ammontare dell'imposta e dell'imponibile con arrotondamento al centesimo di euro;
- m. data della prima immatricolazione o iscrizione in pubblici registri e numero dei chilometri percorsi, delle ore navigate o delle ore volate, se trattasi di cessione intracomunitaria di mezzi di trasporto nuovi, di cui all'[articolo 38, comma 4, del decreto-legge 30 agosto 1993, n. 331](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 29 ottobre 1993, n. 427](#);



n. annotazione che la stessa è emessa, per conto del cedente o prestatore, dal cessionario o committente ovvero da un terzo.

Si fa presente che con recenti sentenze della Corte di Cassazione è stata negata la legittimità della detrazione dell'IVA a credito in presenza di fatture contenente una formula generica per l'indicazione dell'operazione effettuata in quanto non conformi a quanto previsto dal predetto comma 2 dell'art. 21 DPR 633/72 e alla direttiva n.2006/112/CE.

Si fa presente che le fatture che presentano le seguenti diciture:

- "servizi giuridici forniti (da una certa data) sino ad oggi" → non sono conformi alle normative pertanto **non legittimano la detrazione dell'IVA;**
- "servizi giuridici forniti sino ad oggi" → non sono conformi alle normative pertanto **non legittimano la detrazione dell'IVA;**
- "consulenza come da contratto" → **legittimano la detrazione dell'IVA** in quanto vi è un contratto di consulenza tra le parti, non finalizzato a scopi elusivi, e che è **idoneo a dimostrare l'esistenza delle prestazioni rese.**

La descrizione richiesta, è utile sia per il soggetto che emette la fattura, sia per il soggetto la riceve. In linea generale:

- la descrizione è indice di corretta amministrazione e facilita il controllo interno e revisionale;
- la fattura regolarmente compilata rappresenta la prova per la tutela del credito in sede giurisdizionale.

Relativamente alle conseguenze collegate al mancato rispetto delle indicazioni circa il contenuto della fattura, l'Ufficio non può limitare il diritto alla detrazione dell'IVA qualora il contribuente **abbia fornito la documentazione** comprovante che:

- i **requisiti sostanziali sono soddisfatti;**
- non **sussiste un "atteggiamento frodatario".**

* SEMPLIFICAZIONI PER LA PRESENTAZIONE DEI MODELLI INTRASTAT DAL 01.01.2018

Il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.194409 del 25 settembre 2017 ha previsto la riduzione degli obblighi di presentazione dei modelli **INTRASTAT a decorrere dal 01.01.2018.**

Vediamo di seguito in modo particolare le novità introdotte che saranno **applicabili a partire dal 01.01.2018:**

- **abolizione dei modelli Intra trimestrali** relativi agli **acquisti di beni e servizi** (modello INTRA 2bis e modello INTRA 2quater);
- i **modelli Intra mensili** relativi agli **acquisti di beni e servizi** avranno una **valenza esclusivamente statistica;**
- l'**innalzamento della soglia** dell'ammontare delle operazioni, **da 50.000 a 200.000 euro trimestrali** per gli **acquisti di beni** e **da 50.000 a 100.000 euro trimestrali per gli acquisti di servizi**, per l'**obbligo di presentazione dei relativi elenchi riepilogativi mensili;**
- resta **invariato l'obbligo di presentazione mensile e trimestrale dei modelli Intra** previsti per le **cessioni di beni e di servizi**, con una soglia pari a 50.000 euro;
- è **innalzata a 100.000 euro la "soglia trimestrale"** di cessione di beni e di servizi oltre la quale è necessario compilare anche i **dati statistici dei modelli Intra mensili** relativi alle cessioni di beni.

Come per il passato il **superamento delle predette soglie si considera realizzato quando si verifica in almeno 1 dei 4 trimestri precedenti** e la **verifica** va **effettuata distintamente per ciascuna categoria di operazione.**



* GLI OMESSI VERSAMENTI DELL'IVA DERIVANTE DALLE LIQUIDAZIONI PERIODICHE E GLI AVVISI DI LIQUIDAZIONE SPEDITI VIA PEC DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

A decorrere dal 1° gennaio 2017 è entrato in vigore l'obbligo di comunicazione telematica delle liquidazioni periodiche Iva, con cadenza trimestrale (cd Comunicazioni Liquidazioni IVA periodiche).

Relativamente al primo trimestre 2017, il cui invio scadeva lo scorso 12 giugno 2017, l'Agenzia delle Entrate ha dapprima avvisato, nel mese di luglio, i contribuenti (con una lettera di invito alla *compliance*) dell'eventuale presenza di incoerenze relativamente ai versamenti dell'Iva dovuta e successivamente, nel mese di settembre, ha richiesto l'Iva omessa con un avviso bonario emesso ai sensi dell'articolo 54-*bis*, D.P.R. 633/1972, **inibendo di fatto dalla data di ricevimento dell'avviso la facoltà di fruire del ravvedimento operoso.**

Il tempestivo controllo dei versamenti dell'imposta è sancito dall'articolo 21-*bis*, comma 5, D.L. 78/2010 secondo cui, l'Agenzia delle entrate può provvedere, anche prima della dichiarazione annuale Iva, a controllare la tempestiva effettuazione dei versamenti dell'imposta sul valore aggiunto indipendentemente dalla presenza di un pericolo per la riscossione previsto normativamente dall'articolo 54-*bis*, comma 2-*bis*, D.P.R. 633/1972.

Quanto accaduto relativamente ai mancati versamenti dell'imposta sul valore aggiunto del primo trimestre è utile al contribuente per scegliere il comportamento da adottare relativamente ai mancati versamenti dei trimestri successivi: è possibile fruire del ravvedimento operoso nei giorni successivi al ricevimento della lettera di *compliance*, ma prima della ricezione dell'avviso bonario, che viene notificato poche settimane dopo il ricevimento dell'invito a regolarizzare l'omesso versamento.

Una volta notificato **l'avviso bonario** ai sensi dell'articolo 54-*bis*, D.P.R. 633/1972 (**notificato sempre via PEC**) è possibile chiederne il riesame se si ritiene che il risultato del controllo non sia corretto (si tratta di un atto non impugnabile, per cui non è possibile presentare ricorso). Se l'ufficio riscontra degli errori ed elabora una nuova comunicazione tenendo conto delle correzioni, i termini per effettuare il pagamento integrale o della prima rata decorrono dal ricevimento dell'avviso bonario rettificato.

Qualora, invece, l'esito del controllo automatizzato che ha generato l'avviso bonario sia corretto, il contribuente può alternativamente:

- pagare quanto dovuto in una unica soluzione entro 30 giorni** dal ricevimento dell'avviso bonario, con la riduzione della sanzione a 1/3 (quindi, il 10% in luogo dell'ordinaria misura del 30%);
- richiedere la rateazione dell'importo dovuto tramite l'apposita funzionalità presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate** (<http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/ratef24/compila.php>). Se l'importo dovuto è inferiore a 5.000 euro, è possibile pagare in un numero massimo di 8 rate trimestrali; se l'importo dovuto è superiore a euro 5.000 è possibile pagare in un numero massimo di 20 rate trimestrali. La prima rata va sempre versata entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso bonario e sulle rate successive sono dovuti gli interessi al tasso del 3,5% annuo;
- lasciare scadere l'avviso non pagando e non rateizzando quanto dovuto entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. In tal caso, l'importo originario dovuto viene iscritto a ruolo con la notifica della cartella di pagamento** (alcuni mesi dopo) contenente le sanzioni calcolate in misura piena (generalmente al 30% anziché al 10%), gli interessi dovuti e gli aggi di riscossione. Sarà poi possibile rateizzare la cartella di pagamento in rate mensili fino ad un massimo di 72, a seconda dell'importo dovuto e del calcolo di alcuni indici.

L'articolo 10-*ter*, D.Lgs. 74/2000 sancisce che sia **punito con la reclusione da 6 mesi a 2 anni chiunque non versi l'Iva dovuta in base alla dichiarazione Iva annuale per un ammontare superiore a 250.000 euro per ciascun periodo di imposta, entro il termine per il versamento dell'acconto relativo al periodo di imposta successivo** (27 dicembre).

La norma individua la soglia di 250.000 euro nell'ammontare dell'Iva dovuta sulla base delle liquidazioni periodiche del singolo periodo di imposta, così come risultanti dalla presentazione della dichiarazione Iva (per il periodo di imposta 2017, la scadenza per inviare la dichiarazione Iva è fissata al 30 aprile 2018). **L'elaborazione da parte dell'Agenzia delle entrate di un avviso bonario ai sensi dell'articolo 54-*bis*, D.P.R. 633/1972**



relativo ad uno dei primi 3 trimestri del periodo di imposta 2017, che viene notificato al contribuente in data antecedente al termine di presentazione della dichiarazione Iva annuale (30 aprile dell'anno successivo), determina la necessità di tenere monitorata la soglia dell'imposta sul valore aggiunto non versata, distinguendola dalle componenti di sanzioni e di interessi che determinano l'ammontare complessivo dovuto risultante dall'avviso bonario. Nel caso di pagamento rateale degli stessi è opportuno iscrivere il debito complessivo (comprese sanzioni e interessi) risultante dall'avviso bonario in un nuovo sotto conto contabile denominato "Debito Iva I trim. 2017". Si tenga, infine, presente, che con la rateazione dell'avviso bonario non si ottengono benefici ai fini della verifica della predetta soglia dei 250.000 euro, posto che ai fini della consumazione del reato conta unicamente il debito di imposta che risulta tale alla data del 27 dicembre dell'anno successivo (lo stesso, in ogni, caso, verrà quindi decurtato delle eventuali rate, in quota capitale, corrisposte fino alla predetta data).

*** SCADE IL 31 DICEMBRE 2017 IL TERMINE PER RICHIEDERE LA SOSPENSIONE O L'ALLUNGAMENTO DEI DEBITI DELLE PMI**

Il 31 dicembre 2017, scade il termine per aderire all'iniziativa "Imprese in Ripresa" che prevede la possibilità per tutte le piccole e medie imprese operanti in Italia di **sospendere, per 12 mesi, il versamento della quota capitale delle rate di mutui e leasing immobiliari e mobiliari**, anche agevolati o perfezionati con cambiali, e di allungare il piano di ammortamento dei mutui (3 anni per i mutui chirografari e di 4 anni per i mutui ipotecari), del credito a breve termine (fino a 270 giorni) e del credito agrario (fino a 120 giorni). Pertanto l'impresa si troverà a pagare rate costituite unicamente dagli interessi e calcolate sul debito residuo in essere alla data di sospensione. Al termine del periodo di sospensione, riparte il piano di ammortamento con una scadenza che sarà prorogata per un periodo corrispondente a quello di sospensione e alle condizioni originariamente pattuite.

Le misure sono concesse a quelle imprese che, al momento della presentazione della domanda, non hanno posizioni debitorie classificate dalla banca come "sofferenze", "inadempienze probabili" o esposizioni scadute e/o sconfinanti da oltre 90 giorni (imprese "in bonis") e che non abbiano richiesto sospensione/allungamento degli stessi contratti nei 24 mesi precedenti la presentazione della nuova istanza. Le banche che hanno valutato positivamente l'impresa ai fini dell'accesso ad una delle misure citate si impegnano a non ridurre contestualmente gli altri fidi concessi qualora l'impresa continui a mantenere prospettive di continuità aziendale.

Per chi fosse interessato l'ABI fornisce l'elenco delle banche e degli intermediari finanziari aderenti all'Accordo (https://www.abi.it/DOC_Mercati/Crediti/Credito-alle-imprese/Accordo-credito-2015/Banche%20aderenti/Adesioni_Accordo_Credito_2015.pdf)

*** LA RINUNZIA AL TRATTAMENTO DI FINE MANDATO**

Con la risoluzione n. 124 del 13 ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito al trattamento fiscale applicabile in caso di **rinuncia al trattamento di fine mandato (TFM) da parte degli amministratori.**

Tale indennità non è prevista da specifiche norme di legge o da regolamenti collettivi ma è lasciata alla libera negoziazione tra le parti (società – amministratori). Nella maggior parte dei casi il riconoscimento di tale indennità viene stabilito in sede di atto costitutivo o nella delibera assembleare di nomina dell'organo amministrativo.

In via preliminare, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che, ai sensi del TUIR, gli accantonamenti relativi alle indennità di fine mandato sono fiscalmente deducibili in capo all'impresa secondo il principio di competenza; la deducibilità è subordinata al fatto che il diritto al TFM risulti da un atto di data certa anteriore all'inizio del rapporto. Qualora tale condizione non risulti soddisfatta, la società può dedurre i relativi importi per cassa ossia nell'anno di corresponsione del TFM all'amministratore.

RIPRODUZIONE VIETATA



Dal punto di vista dell'amministratore l'indennità di fine mandato (come il compenso periodico) costituisce reddito assimilato al lavoro dipendente con conseguente tassazione in base al criterio di cassa, e quindi solamente al momento dell'effettiva percezione; tale compenso differito può beneficiare della possibilità di applicare la tassazione sostitutiva.

	Tassazione in capo all'amministratore	Deduzione in capo alla società (tesi Agenzia delle Entrate)
Con atto con data certa antecedente l'inizio del rapporto	Per cassa al momento della percezione, con applicazione della tassazione separata	Deduzione dell'accantonamento per competenza
Senza atto con data certa antecedente l'inizio del rapporto	Per cassa al momento della percezione, con applicazione della tassazione ordinaria	Deduzione per cassa al momento dell'effettiva erogazione

Ai sensi del TUIR in capo alla società, la rinuncia dei soci ai crediti si considera sopravvenienza attiva per la parte che eccede il relativo valore fiscale. A tal fine, il socio, con dichiarazione sostitutiva di atto notorio, comunica alla partecipata tale valore; in assenza di tale comunicazione, il valore fiscale del credito è assunto pari a zero.

Pertanto:

- nei limiti del valore fiscale del credito, il socio aumenta il costo della partecipazione, mentre la società rileva fiscalmente un apporto non tassabile;
- l'eccedenza, invece, costituisce per la società una sopravvenienza imponibile, a prescindere dal relativo trattamento contabile.

Nel caso più semplice, ossia quando il socio apporta 100 in società e successivamente rinuncia a detto importo, per la società non vi sarà alcuna conseguenza reddituale; al contrario, quando detto apporto ha diverse origini e risulta avere in capo al socio un valore fiscale diverso, vi potrebbero essere conseguenze.

E' da segnalare che l'Agenzia ha chiarito che l'obbligo di rilascio dell'attestazione riguardante il valore fiscale del credito rinunciato non è necessario quando il socio è una persona fisica, in quanto non possono verificarsi quelle distorsioni dovute dalla mancata coincidenza tra valore nominale dei crediti e il loro valore fiscale (per esempio per effetto di svalutazioni) che sono ravvisabili solo in presenza di una attività di impresa.

La rinuncia al TFM produce quindi effetti sia in riferimento alla società che provvede all'accantonamento, sia in riferimento all'amministratore che rinuncia alle somme stanziare in suo favore.

Effetti in capo alla società

- per quanto concerne gli **amministratori soci**, il TFM a cui si è rinunciato va a costituire un apporto (con conseguente aumento di valore delle partecipazioni dei soci stessi) e come tale non è tassabile; non si crea inoltre alcuna sopravvenienza in capo alla società, poiché valore fiscale e valore nominale, nel caso del TFM dovuto a persone fisiche non esercenti attività d'impresa, coincidono;

- nel caso di rinuncia da parte degli **amministratori non soci**, la sopravvenienza attiva dovrà essere rilevata nel caso in cui la società abbia dedotto le quote di TFM accantonate;

Effetti in capo all'amministratore

- nel caso degli **amministratori soci**, la rinuncia corrisponde fiscalmente all'incasso giuridico del credito e andrà tassata nei confronti dei soci persone fisiche non esercenti attività d'impresa, con ritenuta alla fonte applicata dalla società;

- per quanto concerne gli **amministratori non soci**, è la società che dovrà sottoporre a tassazione la sopravvenienza attiva (nel caso in cui abbia precedentemente dedotto gli accantonamenti), mentre nulla sarà dovuto dagli amministratori poiché non vi è incasso giuridico, non costituendo la rinuncia un apporto come avviene per i soci.



	Tassazione in capo all'amministratore	Tassazione in capo alla società
Amministratore socio	Tassazione all'atto della rinuncia (ritenuta da parte della società)	Sopravvenienza attiva non tassata
Amministratore non socio	Nessuna tassazione	Sopravvenienza attiva tassata

* CHIARIMENTI SUL NUOVO REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI - dell'art. 4 DL n. 50/2017

Cosa si intende per "**locazioni brevi**":

- 1) contratti di locazione di immobili ad **uso abitativo** di **durata non superiore a 30 giorni**,
- 2) ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali,
- 3) **stipulati da persone fisiche**
- 4) **al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa**,
- 5) direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Nella circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017 vengono forniti i seguenti chiarimenti in merito alla disciplina delle locazioni brevi:

- **Durata del contratto** → **Il termine di 30 giorni 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 gg il contratto deve essere registrato (circolare n. 12/E/1998).
- **Finalità abitativa** → La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (**abitazioni**) esclusi A10 (ossia uffici o studi privati) e le **relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.)** nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole **stanze dell'abitazione**.
- **Esclusi gli immobili esteri** → Gli **immobili**, inoltre, devono essere **situati in Italia** in quanto quelli ubicati all'estero producono un reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera f) del Tuir.
- **Forma contrattuale libera** → Non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale purché nel contratto vengano indicati i dati essenziali, vale a dire i contraenti, l'oggetto (l'immobile e eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.
- **Escluso l'uso foresteria** → La condizione che **il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti** del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca sono, quindi, esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti.
- **Esclusa l'attività commerciale occasionale** → L'applicazione della disciplina in esame è **esclusa**, inoltre, **anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente**, i cui redditi sono compresi tra i redditi occasionali di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i), Tuir.
- **Servizi connessi all'utilizzo dell'immobile** → Il **regime delle locazioni brevi può riguardare anche altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile** (ad esempio la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata) i quali, seppure non contemplati dalla norma risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.
- **Servizi aggiuntivi e bed & breakfast occasionale** → Il regime delle locazioni brevi **non può riguardare i servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità**



residenziale dell'immobile (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 della attività di bed and breakfast occasionale.

- **Natura del reddito derivante dalla locazione** → La normativa in esame si applica prescindendo dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto riferita sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, ad esempio di locazione o di comodato).
- **Intermediari** → È irrilevante la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, potendo questa essere esercitata sia in forma individuale sia in forma associata, così come non rileva la condizione di residente o meno del soggetto che svolge detta attività né la modalità con cui l'attività è eseguita potendo questa riferirsi a contratti di locazione breve stipulati *on line* e a contratti stipulati *off line*.
- **Intermediari e data di conclusione del contratto** → Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari si può ritenere che rilevi il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione.
- **Intermediari e verifica della veridicità dei dati** → Gli intermediari che intervengono nella conclusione del contratto sono tenuti a richiedere i dati previsti dal Provvedimento direttoriale ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità. **La responsabilità circa la veridicità dei dati ricade sul locatore il quale è comunque responsabile della corretta tassazione del reddito e del corretto adempimento di altri eventuali obblighi tributari connessi al contratto nonché della mendacità delle proprie dichiarazioni.**
- **Intermediari e obbligo trasmissione dati** → Sono tenuti alla trasmissione dei dati non tutti gli intermediari che favoriscono l'incontro tra domanda e offerta di abitazione, ma soltanto coloro che, oltre a tale attività, forniscono un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo. Pertanto, **l'intermediario non è tenuto a comunicare i dati nel caso in cui il locatore si avvalga dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta.**
- **Nessun obbligo per gli intermediari per** → 1) **locazioni abitative di durata superiore a 30 giorni;** 2) **locazioni di qualunque durata poste in essere da imprese;** 3) **per le locazioni aventi ad oggetto immobili non abitativi;** 4) **contratti aventi ad oggetto prestazioni complesse diverse da quelle di locazione.** Gli adempimenti, inoltre, non devono essere posti in essere in relazione ai **contratti di locazione breve stipulati prima del 1° giugno 2017.**
- **Comunicazione in forma aggregata** → Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione può essere effettuata anche in forma aggregata.
- **Recesso contrattuale** → In caso di recesso dal contratto di locazione breve, gli intermediari non sono tenuti a trasmettere i dati del contratto. Se il recesso è esercitato successivamente all'adempimento dell'obbligo di trasmissione l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione utilizzando le modalità informatiche predisposte dall'agenzia.
- **Nessuna sanzione per colpe del locatore** → Non è sanzionabile l'incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto se causata dal comportamento del locatore.
- **Nessuna ritenuta con pagamento tramite A/B** → **In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.**
- **Pagamenti con carte di credito, debito, paypal, ecc.** → In caso di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane Spa) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad esempio PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, **non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve**



eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento.

- **Penali, caparre e depositi** → La ritenuta è applicata sull'importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve; **non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali**, in quanto si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo.
- **Incasso tramite delegati** → La ritenuta deve essere operata anche qualora l'intermediario abbia delegato soggetti terzi all'incasso del canone e all'accredito del relativo importo al locatore. Tale attività deve essere riferita al delegante e, pertanto, gli adempimenti di versamento della ritenuta e di certificazione della stessa, nonché di comunicazione dei dati relativi al contratto, devono essere posti in essere a suo nome.
- **Rimborsi spese forfettari** → Ai fini dei contratti in esame tuttavia, caratterizzati per definizione normativa anche dalla eventuale **fornitura di prestazioni accessorie, devono ritenersi incluse nel corrispettivo lordo soggetto a ritenuta anche le somme eventualmente addebitate a titolo forfettario per tali prestazioni.**
- **Provvigioni e ritenuta** → La provvigione non risulta compresa nel corrispettivo quando è addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore o quando l'intermediario l'addebita direttamente al locatore, il quale non la ribalta sul conduttore. La provvigione concorre, invece, alla determinazione del corrispettivo lordo da assoggettare a ritenuta se è trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto.
- **Certificazione ritenute e comunicazione dati** → **Gli intermediari che certificano le ritenute operate** ai sensi dell'articolo 4, D.P.R. 322/1998, **mediante la certificazione assolvono anche l'obbligo di comunicazione dei dati e non sono, pertanto, tenuti all'ulteriore trasmissione dei dati stessi.**
- **Nessuna sanzione nel periodo transitorio** → l'Agenzia potrà **escludere l'applicazione delle sanzioni** in relazione all'**omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre 2017** alla luce di quanto stabilito dallo Statuto dei diritti del contribuente.
- **Intermediari non residenti** → Se privi di stabile organizzazione in Italia, si avvalgono di un rappresentante fiscale, in qualità di "responsabile d'imposta", il quale provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati qualora non ne siano in possesso.
- **Regime della cedolare secca** → Tale **regime opzionale**, già applicabile ai redditi fondiari derivanti dalle locazioni anche di breve durata, risulta ora esteso ai redditi diversi derivanti dai contratti di sublocazioni e ai contratti stipulati dal comodatario per la concessione a terzi del godimento dell'immobile abitativo.
- **Locazione breve del comodatario** → Superando precedenti orientamenti di prassi il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore, tenuto ad applicare la ritenuta, diventa titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione.
- **Contitolari del contratto di locazione breve** → Qualora il **contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari** e, conseguentemente, **la ritenuta sia 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**, senza scomputare alcunché.
- **Casi di riliquidazione dell'imposta sui canoni** → Il locatore è 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.
- **Imposta di soggiorno** → regolata da normativa comunale, a tal fine è sempre opportuno consultare il sito del comune di riferimento.