

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Agenti immobiliari. Prevista la tolleranza delle Entrate per gli adempimenti precedenti

Affitti turistici, il 16 ottobre primo round con la ritenuta

Versamenti al proprietario con fattura a parte per la provvigione

A CURA DI
Luca De Stefani
Saverio Fossati

Questa volta si fa sul serio. Entro il 16 ottobre, quasi sempre per la prima volta, gli «intermediari immobiliari» verseranno la ritenuta del 21% sui canoni lordi pagati, a partire dall'1 settembre scorso, dai loro clienti-inquilini ai clienti-proprietari per affitti brevi (sino a 30 giorni) stipulati a partire dal 1° giugno scorso. Un adempimento che di fatto sta slittando da mesi e sul quale pendono anche i ricorsi al Tar e al garante Antitrust da parte di Airbnb.

Il primo appuntamento indicato dalla normativa (Dl 50/2017, articolo 4) era, indubbiamente, il 16 luglio per i canoni consegnati ai proprietari già nel mese di giugno. Ma l'applicazione dello Statuto del contribuente, che prevede il trascorrere di 60 giorni a partire dall'emanazione delle disposizioni, convenzionalmente individuate nei provvedimenti delle Entrate pubblicato il 12 luglio 2017, fa sì che il primo giorno di applicazione della disciplina sia, appunto, lunedì 11 settembre 2017.

Cosa deve fare l'agente

Sulle somme riversate ai locatori dall'1 settembre, quindi, l'intermediario deve operare la ritenuta. Ma il versamento delle ritenute al Fisco può avvenire

entro il 16 ottobre. «Per i canoni incassati e versati in precedenza quindi - spiega il neopresidente Fiaip Giambattista Bacchini - al tavolo con gli operatori le Entrate hanno spiegato che non scatteranno sanzioni per il mancato adempimento».

Per contratti di locazione breve si intendono quelli abitativi, 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, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario.

Il versamento al proprietario deve quindi essere pari al 79% del canone lordo. A parte va fatta la

fattura per il compenso dovuto all'intermediario. La formula ideale, con un canone lordo di 1.000 euro e una provvigione di 100 euro, sarebbe questa:
● effettuare la ritenuta di 210 euro;
● versare al proprietario 668 euro, indicando nella distinta la ritenuta effettuata e il dovuto di 100 euro per la provvigione e di 22 euro di Iva sulla stessa (inviando contestualmente o allegando la fattura di 100 euro + Iva del 22 per cento).

Imposta di soggiorno

Dal 24 giugno 2017 (data di entrata in vigore della legge 96/2017, che ha convertito il Dl 50/2017), il «soggetto che incassa il canone o il corrispettivo» dall'inquilino di qualunque contratto (anche non breve e anche se il locatore è un'impresa), oppure che «interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi», è il «responsabile del pagamento» del «contributo di soggiorno», previsto solo per il Comune di Roma dall'articolo 14, comma 16, lettera e), decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, e dell'eventuale «imposta di soggiorno», istituita dagli altri Comuni capoluogo di provincia, dalle unioni di Comuni e dai Comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte (articolo 4 del Dlgs 23/2011).

Questi due soggetti (chi incassa e chi interviene nel pagamento) sono «responsabili del pagamento» e si presume che debbano effettuare il pagamento. Quindi il modello F24 di versamento e l'eventuale bollettino postale o conto corrente di partenza del bonifico (se previsti dalla delibera comunale) dovranno essere intestati a loro. Se l'ente sceglie il pa-

gamento con F24, i codici tributo da utilizzare, sia per l'imposta che per il contributo di soggiorno, sono il 3936, il 3937 (interessi) e il 3938 (sanzioni), come da risoluzioni 74/E/2011 e 64/E/2017. Sia l'imposta che il contributo di soggiorno, comunque, continueranno a rimanere «a carico di chi alloggia nelle strutture ricettive del territorio», anche se il pagamento effettivo viene effettuato dall'intermediario o dal gestore del portale internet.

Quindi l'imposta di soggiorno va chiesta per tempo dall'intermediario all'inquilino e tenuta ben distinta dal canone.

Agente o mandatario

Rimangono alcuni aspetti importanti che l'agenzia delle Entrate, con il provvedimento previsto dalla legge di conversione del Dl 50/2017 (legge 96/2017), dovrebbe affrontare. Uno riguarda la figura dell'intermediario: alcuni sostengono che quando si configura un rapporto di mandato con rappresentanza (in pratica a firmare il contratto in nome e per conto del proprietario è il mandatario) si sarebbe fuori dal perimetro degli «intermediari» previsti dalla legge. Ma la definizione della legge appare molto ampia.

Altro aspetto è quello di chi ageisce in attività d'impresa e non più come privato: la legge ne delega alle Entrate l'individuazione. «I parametri - spiega Alessandro Cattelani, esperto fiscale di Fimaa - saranno con tutta probabilità i seguenti: frequenza annuale delle locazioni, numero degli immobili locati e tipologia dei servizi accessori con rinvio alla normativa regionale».

Come pagare con F24

01 | IL CASO

Il 19 settembre 2017, un turista francese ha pagato 1.000 euro a un intermediario immobiliare per l'affitto dal 19 settembre al 29 settembre 2017 per un appartamento a Roma, più contributo di soggiorno di 35 euro. L'intermediario ha fatto il bonifico al locatore in data 30 settembre 2017. Le parti hanno concordato che il locatore verserà la provvigione a parte, alla fine dell'anno

02 | LA RITENUTA

Il contributo di soggiorno è a carico del turista, mentre la ritenuta del 21% è a carico del locatore, anche se entrambi vengono pagati dall'intermediario. Per calcolare il 21% si devono togliere dai 1.000 euro i 35 euro di contributo di soggiorno, quindi, la ritenuta è di 202,65 euro (965 x 21%). Il bonifico dall'intermediario al locatore è stato di 762,35 euro

03 | IL VERSAMENTO AL FISCO

Il prossimo 16 ottobre 2017 l'intermediario pagherà con F24 sia la ritenuta di 202,65 euro (codice tributo 1919), sia i 35 euro di contributo di soggiorno (codice tributo 3936)

La scelta. A giugno

Pochi obblighi per chi è «locatore»

La ritenuta è un obbligo dell'intermediario e non del proprietario, tanto più se questi ha stipulato un contratto direttamente senza servirsi di intermediari. Anche quando l'inquilino è autorizzato a subaffittare la casa (diventando a sua volta locatore), i corrispettivi dei contratti brevi di sublocazione sono soggetti alla ritenuta (sempre che intervenga un intermediario), se siano stati stipulati dal 1° giugno 2017 in poi. Lo stesso vale per i corrispettivi dei contratti con cui il comodatario concede la casa a terzi a titolo oneroso.

Il locatore, quindi, riceverà un canone al netto della ritenuta ma non dovrà fare assolutamente nulla sino alla prossima dichiarazione dei redditi, quando sceglierà se considerare la ritenuta a titolo d'imposta (la cedolare secca del 21 per cento) oppure a titolo d'acconto sull'Irpef dovuta (in alcuni casi può essere più conveniente), usando il conto generale dell'imposta dovuta.

Entro febbraio 2018 il locatore riceverà dall'intermediario la Certificazione unica (Cu) con la distinta di versamenti e ritenute operate; ma anche se non la ricevesse i suoi obblighi di scelta resterebbero uguali.

Per i canoni versati dall'intermediario senza ritenuta, cioè interi, a partire dal 1° giugno 2017 per contratti stipulati a partire dalla stessa data, sarà il locatore stesso a dover fare i conti e versare la cedolare (o l'Irpef) entro i termini (acconto a novembre e saldo a giugno), senza nessuna conseguenza.

ULTIMO COMMA

Bonus ricerca agli enti non profit legato all'attività commerciale

di Stefano Mazzocchi

Non di rado progetti di ricerca e sviluppo ricollegabili al concetto di «innovazione» sono perseguiti da soggetti che appartengono al Terzo settore, come confermano anche i più recenti dati Istat. Stiamo parlando di enti non profit (associazioni, comitati, fondazioni, cooperative sociali, Odv e Onlus) che svolgono, anche occasionalmente, attività di ricerca e innovazione, sia a uso interno, sia nei confronti del mercato. Premesso che in questa sede, per comodità espositiva, continueremo a utilizzare l'espressione «enti non profit» in luogo di quella - conosciuta dalla recente riforma - di «enti del Terzo settore», relativamente all'uso interno, ci riferiremo, principalmente, ad attività di ricerca che, in linea con gli scopi statutari, sia rivolta agli associati e agli stakeholder, senza avere un naturale sbocco economico o senza dare in modo tangibile risultati economici all'ente promotore.

pressa o commerciale. Questo significa che l'ente che svolge internamente e «naturalmente» attività di ricerca e non effettui un'attività commerciale, non potrà accedere all'agevolazione.

Nel caso in cui, invece, l'ente svolga sistematicamente - ancorché in via strumentale e quindi accessoria - questa attività e decida di «porla» sul mercato per l'eventuale commercializzazione dei soli risultati derivanti dagli investimenti, mantenendone la «proprietà», potrà esserne beneficiario a condizione che fiscalmente abbia un'attività d'impresa. Non solo: l'attività di ricerca dovrà essere comunque ricollegabile all'attività commerciale esercitata.

IREQUISITI

Per il credito d'imposta è necessario che l'organizzazione svolga fiscalmente un'attività di impresa

Passando all'oggetto dell'innovazione agevolabile, la circolare 5/E/2016 include nel novero delle attività che possono potenzialmente dare luogo al beneficio anche gli studi nei settori storici o sociologici, ampliando di fatto ed estendendo il panorama delle attività sulle quali calcola l'agevolazione. In linea generale, l'attività deve essere quindi rivolta «all'acquisizione di nuove conoscenze, all'accrescimento di quelle esistenti e all'utilizzo di tali conoscenze per nuove applicazioni», prescindendo dagli ambiti «classici» della ricerca ovvero quelli scientifici o tecnologici. La vera sfida per gli enti non profit è e sarà quella relativa alle modalità di calcolo e di estrazione dei dati per verificare la consistenza del credito d'imposta. Infatti la miscelanea dei costi sostenuti per gli investimenti nell'attività di R&D, fra parte commerciale e

parte non commerciale (o meglio istituzionale), potrebbe determinare difficoltà operative concrete per il calcolo del credito. Dal punto di vista sistematico di ratio giuridica, certamente i costi ammessi all'agevolazione e rilevati nella parte commerciale sono da intendersi inclusi nel calcolo. Dubbi interpretativi possono sorgere nell'extrapolazione degli investimenti «contabilizzati» nella parte istituzionale o non commerciale, sulla quale sarebbe necessario un chiarimento dall'Agenzia.

Non sorgono problemi, invece, quando l'ente, in base alle previsioni contrattuali stabilite con il committente, effettua l'attività di R&D a prescindere dal fatto che questa sia svolta anche e non solo dalla parte istituzionale (come precisato in modo indiretto dal punto 2.2.3. della circolare 5/E, laddove si ammette che possono svolgere attività di R&D, per conto terzi, anche «altri soggetti», con una locuzione generica). Una delle condizioni poste dall'Agenzia è che il profilo dell'ente non profit che realizza la ricerca commissionata «sia coerente con l'attività effettivamente svolta dal commissionario» (lo stesso vincolo, del resto, vale anche per le imprese). Come afferma la circolare, non rileva per la realizzazione dell'attività di ricerca né che l'ente abbia nel proprio oggetto sociale questa attività né tantomeno - anche per effetto della legge di Bilancio 2017 - che sia personale «altamente qualificato». Ulteriore condizione è che il contratto preveda un corrispettivo specifico per l'attività e l'individuazione di un progetto di R&D vero e proprio. Non sono ammesse al beneficio le somme versate all'ente per svolgere genericamente attività di ricerca. Il risultato della ricerca deve essere a beneficio esclusivo del committente e non dell'ente non profit, per permettere al committente di usufruire del bonus fiscale.

NORME & TRIBUTI

IL MENSILE DI APPROFONDIMENTO PER I PROFESSIONISTI DEL FISCO CON LE FIRME PIU' PRESTIGIOSE DEL SOLE 24 ORE



- FISCALITÀ INTERNAZIONALE
Branch exemption: definite le regole di applicazione
- ACCERTAMENTO
Indici di affidabilità fiscale: al via il nuovo modello di controllo
- CONTENZIOSO
Illeciti tributari e riforma del regime delle prescrizioni
- SOCIETÀ
Legittimità della nomina degli amministratori in sede di atto costitutivo

IN EDICOLA A €12,90 PIU' IL PREZZO DEL QUOTIDIANO O IN ABBONAMENTO SU OFFERTE.ILSOLE24ORE.COM/NET

LE PROPOSTE DEL SOLE



IN EDICOLA Reddito d'impresa, la nuova imposta

La guida del Sole 24 Ore sulla nuova Iri illustra le regole dell'imposta proporzionale sul reddito d'impresa: dai soggetti beneficiari alla determinazione della base imponibile, dalle diverse modalità di applicazione al regime di trasparenza e alle valutazioni di convenienza. Tutti i requisiti delle imprese che possono applicare l'Iri e il confronto con il sistema Ace. Con le risposte degli esperti. La guida è in edicola fino a domenica 12 novembre a 9,90 euro oltre il prezzo del quotidiano.

La guida aggiornata sul condominio

«Condominio» è la guida per amministratori e condomini del Sole 24 Ore, che illustra le ultime novità sulla materia. Da nomina e revoca dell'amministratore al regolamento del condominio, dalle regole dell'assemblea e delle maggioranze per decidere, agli impianti centralizzati, per arrivare alla gestione dei millesimi e a come si possono modificare. Focus anche sulle nuove opportunità, dai bed & breakfast agli home restaurant. In edicola fino a venerdì 24 novembre con Il Sole 24 Ore a 9,90 euro oltre il prezzo del quotidiano.

APPROFONDIMENTO ONLINE
Publicazioni, corsi e convegni
www.shopping24.ilssole24ore.com