

KURZFRISTIGE VERMIETUNGEN: die Steuervorschriften und die neuen Regelungen für Vermittler



OKTOBER 2017

1. EINLEITUNG	2
2. KURZFRISTIGE VERMIETUNGEN UND DEFINITIVE ERTRAGSTEUER (CEDOLARE SECCA)	3
Die von den Neurungen betroffenen Verträge	3
Die geschuldete Steuer, wenn die Ertragssteuer gewählt wird	5
Die Steuerbemessungsgrundlage	5
Die anderen Regelungen	6
3. DIE NEUERUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENVERMITTLER	8
Die betroffenen Subjekte	9
Datenübermittlung	10
Der Abzug vom einkassierten Betrag	11
Datenspeicherung	14
Laufzeitbeginn der Pflichten	14
4. FÜR WEITERE INFORMATIONEN	16

Oktober 2017

1. EINLEITUNG



Das Gesetzesdekret Nr. 50/2017 hat spezifische Steuervorschriften für Mietverträge für Immobilien zu Wohnzwecken eingeführt, die ab dem 1. Juni 2017 abgeschlossen werden und die nicht mehr als 30 Tage dauern: die so genannten "kurzfristigen Vermietungen".

Es sind Verträge, die von natürlichen Personen, außerhalb der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, abgeschlossen werden, wofür es keine Registrierungspflicht besteht, wenn nicht durch öffentliche Urkunden oder beglaubigte private Urkunden erstellt.

Insbesondere können jetzt die Vorschriften über die "Definitive Ertragsteuer (cedolare secca) für Vermietungen" (Vorschriften, die schon auf Bodenertrag aus Vermietungen anzuwenden sind), auch auf die folgenden Erträge angewendet werden: Erträge aus Untermietverträgen, aus entgeltlicher Überlassung der Immobilie seitens des Entlehners, aus Mietverträgen, die zusätzlich Dienstleistungen einbeziehen (wie zum Beispiel die Reinigung und Wäsche-Lieferung).

In Ermangelung einer besonderen Bestimmung könnte das Ertragsteuersystem, in der Tat, für diese Erträge nicht benutzt werden, da diese Option für diese Art Erträge nicht verfügbar war.

Deswegen kann der Vermieter, der das Ertragsteuersystem wählt, den aus der Vermietung stammenden Ertrag der Ersatzsteuer in Höhe von 21% unterwerfen, anstelle der gewöhnlichen Besteuerung, wobei die Irpef und die jeweiligen regionalen und kommunalen Zusatzsteuern zu bezahlen sind.

Diese Neuheiten gelten sowohl wenn die Verträge direkt zwischen dem Eigentümer (oder dem Untervermieter oder dem Entlehner) und den Mietern abgeschlossen werden als auch wenn der Vertragsabschluss oder die Bezahlung des Mietpreises oder der Beträge mit Hilfe von Immobilienvermittlungsfirmen durchgeführt wird. In solchen Situationen hat das Gesetz präzise Verpflichtungen für die Immobilienvermittlungsfirmen eingeführt.

In der Anleitung werden die Steuerregelungen für kurzfristige Mietverträge und die Vorgehensweisen, die die Immobilienvermittlungsfirmen zur Erfüllung Ihrer Pflichten einhalten müssen, gezeigt.

2. KURZFRISTIGE VERMIETUNGEN UND DEFINITIVE ERTRAGSTEUER (CEDOLARE SECCA)

Die von den Neurungen betroffenen Verträge



Die neue steuerrechtliche Regelung für "kurzfristige Vermietung" ist für Mietverträge von Immobilien in Italien zu Wohnzwecken, die nicht mehr als 30 Tage dauern und die von natürlichen Personen, außerhalb der Ausübung einer Berufstätigkeit, abgeschlossen werden, anzuwenden.

Die Voraussetzung, dass der Vertrag außerhalb der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit, abgeschlossen werden muss, gilt für beide Parteien. Deshalb sind von der neuen steuerrechtlichen Regelung die kurzfristigen Mietverträge ausgeschlossen, die innerhalb solcher Berufstätigkeit abgeschlossen werden (zum Beispiel, Gästehäuser für Arbeitnehmer), auch wenn nur gelegentlich ausgeübt.

Die neuen Vorschriften gelten auch für die Verträge, bei denen zusätzliche Dienstleistungen angeboten werden, wie zum Beispiel die Wäschelieferung, die Reinigung der Räume, die Möglichkeit, das Telefon oder Wi-Fi zu benutzen.

Darunter fallen hingegen nicht die Verträge, bei denen der Vermieter, neben der Immobilie, auch zusätzliche Leistungen anbietet (zum Beispiel das Frühstück und die Abgabe von Lebensmitteln und Getränken, die Möglichkeit, ein Auto zu mieten, Reisebegleiter oder Dolmetscher; solche Fälle sind, in der Tat, steuerrechtlich auf Berufstätigkeiten, auch wenn gelegentlich ausgeübt, zurückzuführen).

Das System der kurzfristigen Vermietung gilt auch für:

- Untervermietungen
- entgeltliche Verträge, die vom Entlehner abgeschlossen wurden, wobei Dritte die Immobilie benutzen
- Mietverträge für einzelne Wohnzimmern.

ACHTUNG

Falls mehrere Verträge in einem Jahr zwischen den gleichen Personen abgeschlossen werden, muss die Frist von 30 Tagen im Bezug auf jeden einzelnen Vertrag berücksichtigt werden.

Die Vermietung soll auf jeden Fall Gebäudeteile betreffen, die zu den Katasterkategorien A1 bis A11 gehören (A10 ausgeschlossen – Ämter oder private Büros), zu Wohnzwecken mit jeweiligen Zubehören (Garagen, Stellplatz, Keller, Dachraum, u.s.w.).

Deshalb sind die Immobilien ausgeschlossen, die - trotz der verfügbaren Voraussetzungen, um als Wohngebäuden berücksichtigt zu werden - zu einer unterschiedlichen Katasterkategorie gehören.

Abschließend ist zu erwähnen dass für die Anwendbarkeit der neuen Vorschriften es unbedeutend ist, ob der Vertrag direkt vom Immobilienbesitzer oder von Personen abgeschlossen wird, die Immobilienvermittlungstätigkeiten ausüben, oder ein Webportal betreiben, wo Immobiliensuchende und Immobilienanbieter zusammengebracht werden.

Wenn beim Abschluss des Mietvertrags ein Immobilienvermittler einbezogen wurde, müssen die vom Dekret 50/2017 festgesetzten Verpflichtungen eingehalten werden (siehe Kapitel 3).

FÜR WELCHE VETRÄGE VON "KURZFRISTIGER VERMIETUNG" KANN DIE ABGELTUNG MIT DER ERTRAGSSTEUER ANGEWENDET WERDEN

- ✓ die Dauer darf nicht **30 Tage** überschreiten
- ✓ der Vertrag wurde nicht vor dem **1. Juni 2017** abgeschlossen
- ✓ kein besonderes Vertragsschema wird gefordert
- ✓ gilt nur für Wohngebäude (auch für touristische Zwecke vermietet) zu **Wohnzwecken** (Katasterkategorie A1 bis A11, wobei A10 ausgeschlossen ist) und die **in Italien** liegen, mit jeweiligen Zubehören
- ✓ können neben der Vermietung auch **zusätzliche Dienstleistungen** anbieten (Wäschelieferung, Reinigung der Räume, Wi-Fi, Telefon)
- ✓ die Parteien (Vermieter und Mieter) müssen **natürliche Personen** sein, die den Vertrag außerhalb der Ausübung einer unternehmerischen Tätigkeit abschließen
- ✓ es kann auch um **Untervermietung**, entgeltliche **Leihverträge**, Mietverträge für **einzelne Wohnzimmern** gehen, aber immer mit maximaler Dauer von 30 Tagen sein
- ✓ sie können **direkt** von den Parteien oder mit der Hilfe von **Immobilienvermittlungsfirmen**, die auch Webportale betreiben, abgeschlossen werden

Die geschuldete Steuer, wenn die Ertragssteuer gewählt wird

21%

Für die Erträge, die aus kurzfristigen Mietverträgen (die ab dem 1. Juni 2017 abgeschlossen werden) stammen, werden, nach Wahl des Vermieters, die Vorschriften zur "definitiven Ertragssteuer auf Mietverträgen" angewendet, das heißt das Besteuerungssystem gemäß Artikel 3 des Legislativdekretes Nr. 23/2011.

Grundsätzlich kann der Eigentümer der Immobilie (oder der Untervermieter oder Entlehner) die Erträge aus der Vermietung einer Steuer unterwerfen, die die Irpef, die jeweiligen Zusatzsteuern und, bei Vertragsregistrierung, die Stempel- und Registrierungssteuern ersetzt.

Die Ersatzsteuer beträgt 21%.

Hier ist daran zu erinnern, daß für Mietverträge mit einer Dauer von nicht mehr als 30 Tagen die Registrierung nicht obligatorisch ist.

Die wichtigste Neuerung des Dekrets Nr. 50/2017 ist grundsätzlich die Möglichkeit, die Ersatzsteuer - deren Besteuerungssystem schon für Erträge aus Bodenvermietung (auch für kurze Zeiten) anwendbar war - auch für Einkünfte aus Untervermietung-Verträgen, Leihverträgen und Mietverträgen mit zusätzlichen Dienstleistungen, deren Dauer 30 Tage nicht überschreitet, zu wählen.

Ohne einer spezifischen Vorschrift, konnte in der Tat die Ertragssteuer für diese Art von Erträgen nicht angewendet werden, denn diese gehören nicht zur Kategorie der "Bodenerträge".

Die Steuerbemessungsgrundlage

Der Satz der Ertragsteuer (21%) muss den ganzen Betrag des im Vertrag angegebenen Mietpreises betreffen, ohne Rücksicht auf die 5% Pauschalkürzung, die gemäß der Normalbesteuerungsregelung für Mietzahlungen normalerweise benutzt wird.

Für Untervermietungsverträge und entgeltliche Verträge, wodurch der Entlehner Dritten die Nutznießung der Immobilie genehmigt, muss die Ersatzsteuer auf die Bruttoentgelte aus den betreffenden Verträgen angewendet werden.

Das heißt, wenn der Vertrag neben der Bezahlung des Mietbetrags auch einen Pauschalbeitrag für andere Dienstleistungen umfasst, wird die Steuerbemessungsgrundlage der Ersatzsteuer dem ganzen Betrag entsprechen.

Die Ausgaben für die zusätzlichen Dienstleistungen werden im Bruttoentgelt nur in den folgenden Fällen nicht gerechnet:

- sie werden vom Mieter direkt bezahlt
- sie werden vom Vermieter auf den Mieter abgewälzt, gemäß den tatsächlich entstandenen Kosten und Verbrauch.

Die anderen Regelungen

Im Bezug auf die Regelungen für die Erklärung, Berechnung, Veranlagung, Bezahlung, Rückzahlung, Sanktionen, Zinsen und Rechtsstreitigkeiten, werden die Erträge aus kurzfristigen Mietverträgen, die direkt zwischen dem Vermieter (Besitzer, Untervermieter, Entlehner) und Mieter abgeschlossen werden, den gleichen Regelungen unterworfen die für die definitive Ertragssteuer (cedolare secca) bei Mietverträgen gültig sind.

Wie und wann das Ertragssteuersystem gewählt wird

Der Vermieter optiert für die vereinfachte Regelung mit der Steuererklärung für das Jahr, in dem die Mietzahlungen fällig werden oder das Entgelt eingenommen wird.

Die Option kann für jeden abgeschlossenen Vertrag ausgeübt werden. Jedoch, wenn einzelne Teile der gleichen Wohnungseinheit für zum Teil oder zur Gänze zusammentreffende Zeiten vermietet werden, legt die Ausübung der Option für den ersten Vertrag auch das System des zweiten Vertrags fest.

Falls der Vertrag freiwillig registriert wird, wird die Wahl bei der Registrierung ausgeübt.

ACHTUNG

Für kurzfristige Vermietungen, die durch Immobilienvermittlungsfirmen abgeschlossen werden, wofür ein Abzug einer Vorsteuer obligatorisch ist (Kapitel 3)- wenn der Vertrag nur von einem der Besitzer der Immobilie abgeschlossen wird und wenn, folglich, der Abzug ihm allein vorgenommen und zertifiziert wird, wird er allein berechtigt sein, diesen Abzug von seinem Einkommen abzurechnen (oder die Erstattung des höheren bezahlten Abzugs zu beantragen, falls es nicht möglich ist, den von der geschuldeten Steuer abzurechnen). Die anderen Mitbesitzer müssen ihren Ertrag der Besteuerung bei der Erklärung anteilmäßig unterwerfen, in dem die Abgeltungssteuer oder die Normalbesteuerungsregelung angewendet wird.

Die Auswirkungen der Ertragssteuer auf das Einkommen

Der der Ertragssteuer unterworfenen Betrag, obwohl er nicht unter den gesamten Einkommen zur Berechnung von Irpef und der Zusatzsteuern fällt (für den aus dem Bodenertrag stammenden Teil), muss bei der Berechnung des Einkommens berücksichtigt werden, nach dem:

- die Eigenschaft als Familienangehöriger, der als steuerlich zu Lasten gilt, oder die Höhe von Einkommens und Steuerabzügen bestimmt wird

- die Abzüge aufgrund zu Lasten lebender Familienangehöriger, die anderen mit der Art des Einkommens verbundenen Abzüge und diejenigen für Miete berechnet werden
- der Anspruch auf oder die Höhe von Vergünstigungen, steuerlich und nicht steuerlich - die mit der Erfüllung von Einkommensvoraussetzungen verbunden sind (wie, insbesondere, Isee) - bestimmt wird.

Auf jedem Fall müssen die Daten der vermieteten Immobilie und der Vertragsregistrierung in der Steuererklärung aufgezeigt werden (Übersicht B des Vordrucks 730, Übersicht RB des Vordrucks für die Einkommen Pf).

Meldepflichten für Untervermietung und Leihverträge

Der Untervermietungs- oder Leihvertrag gibt nicht dem Untervermieter oder dem Entlehner die Inhaberschaft des Bodenertrags weiter, die immer mit dem Inhaber des dinglichen Rechts auf das Gut zusteht (Eigentumsrecht oder andere dingliche Rechte).

So, im Bezug auf die Meldepflichten der Parteien:

- der Inhaber des dinglichen Rechts auf das Vermögen muss den Bodenertrag (Katasterertrag) melden, der aus der Immobilie im Vertrag stammt
- der Untervermieter oder der Entlehner muss, unter den verschiedenen Einkünften, die Einnahmen aus dem Mietvertrag melden und, in Fall von Option, die Ersatzsteuer anwenden.

DAS ERTRAGSSTEUERSYSTEM FÜR "KURZFRISTIGE MIETVERTRÄGE"

**GESCHULDETE
STEUER**

Ersatzsteuer in Höhe von **21%** des Gesamtbetrags, der im Vertrag angegeben wird

**NICHT GESCHULDETE
STEUER**

Irpef, regionale und kommunale Zusatzsteuern (bei registrierten Verträgen sind die Registrierung- und Stempelsteuern nicht zu bezahlen)

**WAHL
DER REGELUNG**

- in der Steuererklärung für das Jahr, in dem die Mietzahlungen fällig werden oder das Entgelt eingenommen wird
- mit der etwaigen und freiwilligen Registrierung des Vertrags

3. DIE NEUERUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENVERMITTLER

Immobilienvermittler sind der Meldepflicht unterworfen, wenn sie beim Abschluss eines kurzfristigen Mietvertrags handeln, wie bereits im vorangehenden Kapitel erklärt.

Hinzu, wenn sie auch bei der Geldeinnahme oder bei der Zahlung des Mietpreises oder des Betrags vermitteln, sind diese verpflichtet, wenn sie die eingenommene Summe dem Vermieter bezahlen, einen Abzug einzubehalten.



Zusammenfassend müssen die Immobilienvermittler:

- der Agentur der Einnahmen die Daten der kurzfristigen Mietverträgen melden, die **ab dem 1. Juni 2017** mittels Ihnen abgeschlossen werden
- eine Summe, in Höhe von **21%** des Mietpreises, zurückhalten, falls sie auch bei der Zahlung oder der Geldeinnahme vermitteln.

Die Meldung der Daten und die Einbehaltung des Abzugs müssen vom Immobilienvermittler (der vom Vermieter beauftragt wurde) durchgeführt werden, auch wenn der Immobilienvermittler selbst andere Immobilienvermittlungsfirmen benutzt.

Zum Beispiel, ist der Immobilienmakler (der vom Immobilienbesitzer beauftragt wurde, die Immobilie zu vermieten) dazu verpflichtet, die Daten des Vertrags zu melden und den Abzug zu machen, auch wenn das Mietangebot auf einem Webportal ist.

In einer solchen Situation, und zwar auf einem Webportal, ist die Vermittlung, in der Tat, dem Immobilienmakler und nicht dem Immobilienbesitzer zuzuschreiben. Die Nutzung eines Webportals ist, grundsätzlich, eine Vermittlungstätigkeit gegenüber dem Vermieter.

In diesem Fall muss der Immobilienmakler dem Portalbetreiber über seine Rolle informieren, so dass er keinen Abzug vom Mietpreis vornimmt und keine Daten meldet.

Die Modalitäten zur Erfüllung der Meldepflicht und zur Aufbewahrung der Daten, wie auch zur Bezahlung, Bescheinigung und Erklärung der vorgenommenen Abzüge wurden durch die Maßnahme der Agentur der Einnahmen vom 12. Juli 2017 bestimmt.

Die Maßnahme legt auch fest, dass diese Pflichten gemäß den Informationen und Daten erfüllt werden müssen, die vom Vermieter oder Zahlungsempfänger, und zwar von denjenigen, die die Immobilie zur Verfügung stellen, geliefert werden. Auf ihnen fällt die Verantwortung im Falle von falschen Angaben.

Immobilienvermittler können jedoch auch andere Informationen die ihnen zur Verfügung stehen berücksichtigen, die steuerlich bedeutend sind.

Zum Beispiel können sie entscheiden, die Pflicht nicht zu erfüllen, wenn sie der Meinung sind dass die Vermietung auf Unternehmenstätigkeit zurückfällt, falls der Vermieter ihnen die Umsatzsteuer-Identifikationsnummer zur Ausfüllung der jeweiligen Rechnung für die Vermittlungsleistung kommuniziert hat.

In den folgenden Absätzen werden alle Pflichten, die Immobilienvermittler nach dem Dekret Nr. 50/2017 erfüllen müssen, gelistet.

Die betroffenen Subjekte

Die Neuerungen betreffen diejenigen, die beruflich, auch wenn nicht ausschließlich, Immobilienvermittlungsdienstleistungen anbieten und die beim Abschluss von kurzfristigen Mietverträgen vermitteln, sowohl über traditionelle Kanäle als auch durch die Betreuung von Webportalen.

Grundsätzlich sind sie Makler, die Immobiliensuchende und Immobilienanbieter (für kurzfristige Vermietungen) in Verbindung bringen.

Die Rechtsform des Vermittlungssubjekts ist in diesem Fall unbedeutend. Diese Tätigkeit kann in der Tat sowohl individuell, als auch in Gemeinschaftsform ausgeübt werden.

Die gleichen Regelungen gelten auch für nicht Gebietsansässige:

- diejenigen, die eine stabile in Italien befindliche Betriebsstätte betreiben, müssen die gleichen Pflichten von Gebietsansässigen erfüllen
- diejenigen, die als ohne stabile Betriebsstätte in Italien anerkannt werden, müssen dazu einen Steuervertreter in Italien berufen (unter den Subjekten gemäß Artikel 23 vom Dpr 600/1973). Der Vertreter wird, als "Steuerverantwortlicher", die Erteilung einer Steuernummer für den Vertretenen beantragen, falls es die nicht hat.

Datenübermittlung

Die Subjekte, die beim Abschluss von kurzfristigen Mietverträgen handeln, müssen der Agentur der Einnahmen die folgenden Daten übermitteln:

- Vorname, Zunahme und Steuernummer des Vermieters
- Vertragsdauer
- Adresse der Immobilie
- Bruttobetrag der Einnahmen.

Nicht alle Immobilienvermittler, die Immobiliennachfrage und -Angebot zusammenbringen, sind dazu verpflichtet, Daten zu übermitteln. Verpflichtet sind nur diejenigen, die neben dieser Tätigkeit, auch professionelle oder technische elektronische Hilfe/Unterstützung bei der Fertigstellung des Abkommens anbieten.

Zum Beispiel, muss der Vermittler die Vertragsdaten melden, wenn der Mieter das Mietangebot durch den Vermittler oder durch ein Webportal akzeptiert hat. Hingegen, wenn der Vermieter sich des Vermittlers nur dazu bedient, um die Immobilie zu vermieten, aber der Mieter die Annahme des Angebots direkt dem Vermieter mitteilt, ist der Vermittler in diesem Fall nicht verpflichtet, die Vertragsdaten zu übermitteln. In einer solchen Situation hat er, in der Tat, nur dazu beigetragen, die Parteien in Verbindung zu bringen, und wurde im Vertragsabschluss nicht miteinbezogen.

Wie

Die Daten werden durch die Telematikdiensten der Agentur der Einnahmen nach den technischen Spezifikationen vorbereitet und übermittelt, die auf der Agenturwebseite veröffentlicht werden.

Für Verträge bezüglich der gleichen Immobilie und die vom gleichen Vermieter abgeschlossen werden, können die Daten auch in zusammenfassender Form übermittelt werden.

Wann

Die Daten müssen spätestens bis zum 30. Juni des auf das Vertragsabschlussjahr folgenden Jahres mitgeteilt werden. Für das Jahr 2017 sind nur die Verträge betroffen, die ab dem 1. Juni des Jahres abgeschlossen werden.

Bei Kündigung, sind die Vermittler nicht verpflichtet, die Vertragsdaten zu übermitteln. Wenn die Kündigung nach der Erfüllung der Meldepflicht getätigt wurde, muss der Vermittler die Mitteilung mit den von der Agentur der Einnahmen festgelegten Informatikmodalitäten berichtigen.

ACHTUNG

Bei fehlender, nicht vollständiger oder unwahrer Mitteilung der Vertragsdaten wird die Sanktion gemäß Artikel 11, Absatz 1, des Legislativdekrets Nr. 471/1997 verhängt: Betrag von 250 bis 2.000 Euro.

Solche Sanktion wird halbiert, wenn die Datenübertragung binnen 15 Tagen nach der Ablauffrist durchgeführt wird, oder wenn, binnen derselben Frist, die korrekten Daten übermittelt werden.

Die falsche oder fehlende Datenübermittlung ist hingegen nicht strafbar, wenn sie vom Verhalten des Vermieters verursacht wird.

Die Bescheinigung für den Vermieter

Vermittler müssen auch dem Vermieter die einbehaltenen Beträge beurkunden (Artikel 4 des Dpr 322/1998). Mit der Bescheinigung, erfüllen die Subjekte, die den Abzug einbehalten, auch die Datenmeldepflicht.

Der Abzug vom einkassierten Betrag

Wie schon gesagt, sind alle Vermittler, mit oder ohne Betriebsstätte, die bei der Zahlung oder Geldeinnahme handeln, dazu verpflichtet, einen Abzug in Höhe von **21%** des Mietpreises oder des Bruttobetrags für die Vermietung und im Vertrag angegeben, einzubehalten und einzubezahlen.

Falls die Zahlung mittels Bankscheck auf Name des Vermieters vorgenommen wird, ist der Vermittler nicht verpflichtet, diese Pflicht zu erfüllen, da ihm die finanziellen Ressourcen fehlen, um den Abzug einzubehalten, das gilt auch falls der Scheck dem Vermieter mittels ihm gegeben wird.

Der Steuersatz von 21% ist auf den ganzen Betrag anzuwenden, der der Mieter dem Vermieter zahlen muss, einschließlich, wenn geplant, der, vom Vermieter dem Vermittler zu bezahlenden Provision, ohne die 5% Pauschalkürzung, die bei der Normalbesteuerungsregelung für Mietzahlungen angewendet wird.

Wenn die Provision im Mietpreis nicht einbegriffen wird und vom Vermittler direkt dem Mieter oder dem Vermieter abgebucht wird (und der letztgenannte sie dem Mieter nicht abbucht), wird diese dem Abzug nicht unterworfen.

Im Vertragsbruttobetrag, worauf der Abzug vorgenommen wird, werden etwaige Summen, die der Vermieter als Kautions- oder Strafsumme gefordert hat, nicht einbezogen.

Falls die Bezahlung mittels Kreditkarte, Debitkarte oder Prepaid-Karte erfolgt, müssen Banken, Zahlungsinstitute, E-Geld-Institute oder Postscheckämter und Gesellschaften, die digitale Zahlungsdienste und Überweisungsdienstleistungen durch das Internet anbieten, keinen Abzug einbehalten. Sie handeln, in der Tat, als Anbieter von Zahlungsdienstleistungen und nicht als Vermittler beim Vertragsabschluss.

Falls die Immobilie mehreren Besitzern gehört, aber nur einer davon den Mietvertrag abgeschlossen hat, ist der Abzug nur im Bezug auf diesen einzubehalten und zu beurkunden.

Folgerichtig, da der aus Mietverträgen stammende Ertrag anteilmäßig jedem Besitzer zugerechnet wird, muss der Vertragsinhaber den geschuldeten Abzug in seiner Steuererklärung angeben.

Bei Beendigung des Vertrags, wenn der Abzug vom Vermittler schon vorgenommen, bezahlt und bescheinigt wurde, wird dieser bei der Steuererklärung vom Vermieter zurückbekommen oder als Rückerstattung angefordert. Hingegen, wenn der Vertrag vor der Abzugsbescheinigung gekündigt wird, kann der Abzug dem Vermieter zurückgegeben werden und vom Vermittler als Zahlungsausgleich wiedererhalten werden.

ACTHUNG

Bei fehlender Einbehaltung des Abzugs seitens des Vermittlers, wird die Verwaltungssanktion gemäß Art. 14 des Legislativdekretes Nr. 471/97 verhängt, vorbehaltlich der Möglichkeit der tätigen Reue.

Vorsteuerabzug oder Steuerabzug

Der Abzug ist bei der Zahlung der Mietsumme an den Begünstigten vorzunehmen und wird als folgendes berücksichtigt werden:

- als Steuerabzug vorgenommen, wenn der Vermieter die Abgeltung mit festgelegtem Steuersatz als Steuerregelung wählt; in diesem Fall ersetzt der Abzug, für den Vermieter, die Irpef und die Zusatzsteuern auf aus Vermietungen stammenden Erträgen
- als Vorsteuerabzug vorgenommen, wenn der Begünstigte bei seiner Steuererklärung keine Option für diese Steuerregelung ausübt.

Wann und wie wird der Abzug bezahlt

Der Abzug ist mittels des Vordrucks F24 vor dem 16. des Folgemonats ab dem in dem der Abzug vorgenommen wurde zu bezahlen.

Der Vermittler kann auch eine einmalige Gesamtzahlung für alle Abzüge tätigen, die monatlich gemacht werden.

Mit Beschluss Nr. 88/E des 5. Juli 2017, hat die Agentur der Einnahmen den Gebührenkode "1919" eingeführt, der bei dieser Zahlung zu benutzen ist.

Der Kode muss im Abschnitt "Staatskasse" des Vordrucks F24 angegeben werden, in der Spalte "Gezahlte Debetbeträge" mit Hinweis in den Feldern "Ratenzahlung/Region/Prov./Bez. monat" und "Bezugsjahr" auf den Monat und das Jahr, worauf der Abzug sich bezieht, beziehungsweise im Format "00MM" und "AAAA".

Beispiel zum Ausfüllen des Vordrucks F24:

Zahlungsbetrag: **300 Euro**

Jahr, worauf der Abzug sich bezieht: **2017**

Bezugsmonat: **Oktober**

SEZIONE ERARIO - ABSCHNITT STAATSKASSE		codice tributo Gebührenkode	rateazione/regione/prov/ mese/rt. Ratenzahlung/Region/ Prov. monat	anno di riferimento Bezugsjahr	importi a debito versati Gezahlte Debetbeträge	importi a credito compensati Ausgegichene Guthabebeträge	
IMPOSTE DIRETTE - IVA		1919	10	2017	300,00		
DIREKTE STEUERN - MWST							
RITENUTE ALLA FONTE							
QUELLENABZÜGE							
ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI							
SONSTIGE ABGABEN UND ZINSEN							
codice ufficio Kode der Dienststelle	codice atto - Aktennummer						
TOTALE - GESAMTBETRAG A					300,00 B		SALDO (A-B) SALDO (A-B)
							300,00

Wenn der Abzug vom Steuervertreter bezahlt wird, müssen die folgenden Hinweise eingehalten werden:

- im Abschnitt "Steuerpflichtiger" des Vordrucks F24, im Feld "Steuernummer", muss die Steuernummer des Vertretenen angegeben werden, und zwar des Beauftragungsinhabers
- das Feld "STEUERNUMMER des Mitverpflichteten, Erben, Elternteils, Vormunds oder Konkursverwalters" ist mit der Steuernummer des Vertreters auszufüllen, der Inhaber des Zahlungskontos ist, zusammen mit dem Hinweis im Feld "Erkennungskode" mit dem Kode "72".

Hinzu, wurden mit dem gleichen Beschluss auch die Codes aufgeführt, die zur Wiedererlangung etwaiger Zahlungsüberschüsse zu benutzen sind. Insbesondere müssen die folgenden Codes dazu benutzt werden:

- der Gebührenkode "1628" - um als Ausgleich, mit dem Vordruck F24, etwaige Abzüge-Zahlungsüberschüsse von den künftigen Zahlungen für dasselbe Jahr nachzuholen
- der Gebührenkode "6782" - um als Ausgleich etwaige Abzüge-Zahlungsüberschüsse von den künftigen Zahlungen für das folgende Jahr nachzuholen.

Datenspeicherung

Die Vermittler, die beim Vertragsabschluss und/oder bei der Einnahme der Mietpreise oder des Entgelts handeln, sind dazu verpflichtet, alle Elemente, die den zu meldenden Informationen, den Zahlungsdaten oder den Daten bezüglich der einkassierten Beträge zugrunde liegen, für die ganze Zeit zu bewahren, die für die Zustellung eines Feststellungsbescheids gültig ist (art. 43 des Dpr 600/1973).

Grundsätzlich müssen die Daten gespeichert werden bis:

- dem 31. Dezember des fünften Jahres nach dem Jahr, in dem die Steuererklärung abgegeben wurde
- dem 31. Dezember des siebten Jahres nach dem Jahr, in dem die Steuererklärung abgegeben werden musste, bei fehlender Einreichung oder bei Einreichung einer nichtigen Steuererklärung.

Laufzeitbeginn der Pflichten

Die neuen Vorschriften über kurzfristige Vermietungen sind auf die Verträge anzuwenden, die ab dem 1. Juni 2017 abgeschlossen wurden. Ab diesem Datum werden die Pflichten für die Vermittler wirksam, die beim Vertragsabschluss oder bei der Einnahme der Mietpreise oder des Entgelts handeln.

Der Mietvertrag wird als abgeschlossen berücksichtigt, wenn derjenige, der den Vorschlag gemacht hat, von der Annahmen der anderen Partei Kenntnis nimmt, für die Zwecke der Anwendung der neuen Regelungen, sind das Datum der Zahlung oder der Immobiliennutzung in diesem Fall unbedeutend. Wenn die Verhandlungen vor dem 1. Juni 2017 abgeschlossen wurden, sind die Vermittler nicht verpflichtet, die Vertragsdaten zu übermitteln oder den Abzug einzubehalten. Bei kurzfristigen

Mietverträgen, die mittels Vermittler abgeschlossen werden, ist der Empfang seitens des Mieters der Buchungsbestätigung zu berücksichtigen.

So waren, ab dem 1. Juni 2017 die Vermittler dazu verpflichtet, einen 21% Abzug von den Zahlungen an den Begünstigten einzubehalten und die bis Juni einbehaltenen Abzüge spätestens am 16. Juli 2017 zu zahlen.

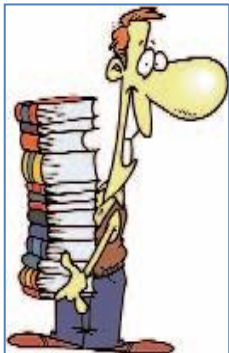
Jedoch, da die Modalitäten zur Übermittlung der Daten über die kurzfristigen Verträge seitens der Vermittler, nur mit der Maßnahme des 12. Juli 2017 mitgeteilt wurden, hat die Agentur der Einnahmen mittels Rundschreiben Nr. 24 des 12. Oktober 2017 geklärt, dass keine Sanktionen gegenüber den Vermittlern verhängt werden, die am **11. September 2017** keinen Abzug vorgenommen haben. Sie müssen aber bis dem folgenden **16. Oktober** die einbehaltenen Abzüge einzahlen.

Diese Entscheidung wurde in Folge des Artikel 3, Absatz 2 des Gesetzes Nr. 212 des Jahres 2000 (Statut des Steuerzahlers) getroffen, nach dem steuerliche Vorschriften keine Verpflichtungen den Steuerzahlern auferlegen können, wenn die Frist vor dem sechzigsten Tag nach ihrem Inkrafttreten oder nach der Annahme von den vorgesehenen Maßnahmen zur Durchführung festgelegt wird.

Die Vermittler, die den Abzug vorgenommen haben, sind aber immer verpflichtet, auch ohne Maßnahme der Agentur der Einnahmen, die Zahlung bis dem 16. des folgenden Monats zu tätigen.

Unverändert, bleibt die Pflicht, die Daten der Verträge mitzuteilen, die ab dem 1. Juni 2017 abgeschlossen wurden, diese Pflicht ist, in der Tat, im 2018 zu erfüllen.

4. FÜR WEITERE INFORMATIONEN



[DPR 600/1973](#) (gemeinsame Bestimmungen zur Festsetzung der Einkommensteuer)

[DPR 917/1986](#) (Einheitstext über die Einkommensteuern)

[DLgs 241/1997](#) (insbesondere, Artikel 17 und ff., die das System der Einzelzahlungen mit Ausgleich regeln)

[DLgs 471/1997](#) (insbesondere, [Artikel 11, Absatz 1](#) und [Artikel 14](#), die die Sanktionen bei keiner, unvollständiger oder falscher Mitteilung der Vertragsdaten und bei fehlender Einbehaltung des Abzugs feststellen)

[DPR 322/1998](#) (Modalitäten für die Einreichung der Erklärungen für die Einkommensteuer, die regionale Steuer auf Produktionstätigkeiten und die Mehrwertsteuer)

[DLgs 23/2011- Artikel 3](#) [definitive Ertragsteuer (cedolare secca) für Mieteinnahmen]

DI 50/2017 (mit Änderungen durch das Gesetz Nr. 96 vom 21. Juni 2017 umgewandelt) - [Artikel 4](#) (Steuersystem für kurzfristige Vermietungen)

[Maßnahme der Agentur der Einnahmen des 12. Juli 2017](#) (Verpflichtungen der Immobilienvermittler und der Betreiber von Webportalen)

[Maßnahme der Agentur der Einnahmen Nr. 88/E des 5. Juli 2017](#) (Einführung des Gebührenkodes für die Zahlung von Abzügen bei kurzfristigen Mietverträgen)

[Rundschreiben der Agentur der Einnahmen Nr. 24/E des 12. Oktober 2017](#) (Erläuterung über das Steuersystem der kurzfristigen Vermietungen)

Die Bestimmungs- und Praxisdokumente sind über den Dienst des CERDEF (Forschungs- und Dokumentationszentrum für Wirtschaft und Finanzen) auf der Internetseite der Abteilung Finanzen verfügbar.



Von der Agentur der Einnahmen veröffentlicht

Abteilung Online-Veröffentlichungen des Amtes für Kommunikation

Amtsleiter: **Sergio Mazzei**

Abteilungsleiter: **Claudio Borgnino**

Planung Graphik und Texte: **Paolo Calderone**

Mit Dank an die Zentraldirektion für Gesetzgebung