

RISOLUZIONE N. 88/E

Roma, 05/07/2017

OGGETTO: Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, della ritenuta operata all'atto dei pagamenti ai beneficiari di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve di cui all'articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50

L'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, disciplina il regime fiscale delle locazioni brevi, definite come contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti esercenti 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.

L'articolo 4, comma 2, del citato decreto-legge prevede che *“A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca”*.

La suddetta disposizione si applica anche ai corrispettivi derivanti da contratti di sublocazione, nonché ai contratti stipulati dal comodatario aventi ad oggetto la concessione in godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni ivi previste.

L'articolo 4, comma 5, del decreto legge n. 50/2017 stabilisce che i soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241 e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al d.P.R. n. 322/1998. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della "cedolare secca", la ritenuta si considera operata a titolo di acconto. I soggetti non residenti, in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono ai suddetti obblighi tramite la stabile organizzazione.

L'articolo 4, comma 5-bis, del citato decreto legge n. 50/2017 stabilisce, inoltre, che i soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento dei suddetti obblighi, in qualità di responsabili d'imposta, sono tenuti a nominare un rappresentante fiscale in Italia.

Tanto premesso, per consentire il versamento, tramite modello F24, della ritenuta in argomento, si istituisce il seguente codice tributo:

- **“1919” denominato “Ritenuta operata all’atto del pagamento al beneficiario di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve - articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50”.**

In sede di compilazione del modello F24, il suddetto codice tributo è esposto nella sezione “*Erario*, esclusivamente in corrispondenza delle somme indicate nella colonna “*importi a debito versati*”, con l’indicazione nei campi “*Rateazione/regione/prov/mese rif.*” e “*Anno di riferimento*” del mese e dell’anno cui la ritenuta si riferisce, rispettivamente nei formati “00MM” e “AAAA”.

Nel caso di versamento della ritenuta da parte del rappresentate fiscale, nella sezione “*Contribuente*” del modello F24 il campo “*codice fiscale*” è valorizzato con il

codice fiscale del soggetto rappresentato, intestatario della delega; il campo “*Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare*” è valorizzato con il codice fiscale del soggetto rappresentante, intestatario del conto di addebito, unitamente all’indicazione nel campo “*codice identificativo*” del codice “72”.

Per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai successivi pagamenti di competenza del medesimo anno, ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lett. b), del decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175, dovrà essere utilizzato il codice tributo "**1628**", denominato "**Eccedenza di versamenti di ritenute da lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi - art. 15, c. 1, lett. b) D.Lgs. n. 175/2014**", istituito con risoluzione n. 13/E del 10 febbraio 2015, seguendo le indicazioni ivi specificate.

Dovrà invece essere utilizzato il codice tributo “**6782**”, denominato “**Eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi scaturente dalla dichiarazione del sostituto d’imposta – Mod. 770 semplificato**”, istituito con risoluzione n. 9/E del 18 gennaio 2005, per recuperare in compensazione, mediante il modello F24, le eventuali eccedenze di versamento delle ritenute dai pagamenti di competenza dell’anno successivo.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente