STUDIOPALUMMO
avvocati e commercialisti

PARTNER POLARIS
auditingconsultingaccounting

prima di stampare, pensa all'ambiente

Circolare informativa

Anno 14
n. 13/2018
06 aprile 2018

In questo numero

1. Indice pag. 2
2. La settimana in breve pag. 3
3. La scheda informativa pag. 4
4. Aggiornamento continuo – Le locaz. brevi pag. 9
5. Prassi della settimana pag.27
6. Scadenzario pag.28
7. Studio Palummo, presentazione attività e network pag.29

Questa pubblicazione non può, in nessuna circostanza, essere associata, in parte o in toto, ad un'opinione espressa da Studio Palummo e Polaris S.r.l. L'elaborazione dei testi e dei prospetti, anche se curati scrupolosamente, nel caso di errori, imprecisioni o omissioni non può comportare responsabilità

TEAM
contabilità, fisco e lavoro

La **Circolare Informativa** ed il servizio **Breaking NEWS** dello STUDIO PALUMMO sono strumenti di continua e immediata informazione a favore della clientela.

Per quesiti, approfondimenti e chiarimenti non esitare a contattare lo studio.

quesiti@studiopalummo.it

per sottoscrizione abbonamenti e richiesta pubblicazioni e monografie
abbonamenti@studiopalummo.it

82100 Benevento - Via Salvemini, 16
tel: 0824 53081, fax 0824 355870
info@studiopalummo.it - www.studiopalummo.it

STUDIOPALUMMO aderisce a
samex.net circuito di credito commerciale
We.CoWork srls ideas and spaces for you

INDICE

LA SETTIMANA IN BREVE

- **LE PRINCIPALI NOTIZIE FISCALI DELLA SETTIMANA**
  Pagina 3

LA SCHEDA INFORMATIVA

- **ESENZIONE CANONE RAI 75ENNI**
  Entro il 30 aprile va presentata la dichiarazione sostitutiva per l'esonero dal pagamento del canone RAI per il 2018. Hanno diritto ad usufruire dell'agevolazione coloro che hanno compiuto 75 anni entro il 31.01.2018 e che hanno un reddito complessivo non superiore a 8.000 Euro.
  Pagina 4
- **BONUS ACCISE ENTRO IL 30.04**
  Entro il 30 aprile deve essere presentata o inviata telematicamente alle Dogane la domanda per ottenere il rimborso o la compensazione delle accise sul gasolio consumato nel 1° trimestre 2018. L'agevolazione interessa i soggetti che effettuano l'attività di autotrasporto, per i veicoli di categoria almeno Euro 3.
  Pagina 5
- **LE NOVITÀ DEL MOD. 730/2018**
  Si illustrano sinteticamente le novità principali del Mod. 730/2018 per focalizzare l'attenzione ai cambiamenti del modello rispetto a quello dell'anno scorso, ed evitare di incorrere in errori nella compilazione del modello dichiarativo.
  Pagina 8

AGGIORNAMENTO CONTINUO: IL SAPERE PER FARE

- **LE LOCAZIONI BREVI**
  Nella nostra consueta rubrica "Il sapere per fare" riassumiamo la disciplina delle locazioni brevi e le modalità di annotazione del relativo reddito nel mod. 730/2018.
  Pagina 15

PRASSI DELLA SETTIMANA

- **LE RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**
  Pagina 26
- **I COMUNICATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**
  Pagina 26

SCADENZARIO

- **SCADENZARIO DAL 06.04.2018 AL 20.04.2018**
  Pagina 26

Acquisto di carburante operatori Iva: mezzi di pagamento validi 2018
Pubblicato sul sito dell'Agenzia delle entrate, il provvedimento che determina, oltre alle carte di credito/debito e prepagate, gli ulteriori mezzi di pagamento per l'acquisto di carburanti e lubrificanti idonei a consentire la detraibilità Iva e la deducibilità della spesa da parte dell'operatore Iva. In particolare, la Legge di bilancio 2018 ha previsto dal 1° luglio 2018, una serie di limitazioni alla detraibilità dell'Iva e alla deducibilità delle spese relative all'acquisto di carburanti destinati ad aeromobili, natanti da diporto e veicoli stradali a motore. Le entrate hanno fornito chiarimenti anche su carte carburanti, carte (ricaricabili o meno) e i buoni, che permettono alle imprese e ai professionisti di acquistare esclusivamente i carburanti e lubrificanti.

Imprese sociali: ecco come depositare gli atti al registro
Deposito atti delle imprese sociali al Registro delle imprese: pubblicato dal MISE il decreto interministeriale con cui sono definiti gli atti e i documenti che le imprese sociali sono tenute a presentare al registro delle imprese e le modalità per l'esecuzione di tali adempimenti.

In Gazzetta i correttivi degli studi di settore per le imprese minori
Sulla Gazzetta del 31 marzo è stato pubblicato il decreto contenente modifiche agli studi di settore applicabili al periodo di imposta 2017. Tra i correttivi ci sono quelli per le imprese minori che dal 2017 determinano il reddito per cassa senza tenere conto delle rimanenze finali.
Il decreto pubblicato introduce dei correttivi per tenere conto sia delle rimanenze iniziali che finali e normalizzare così il reddito che nella dichiarazione dei redditi sarà invece non "normale". Il correttivo per il nuovo regime di cassa si applicherà a tutte le imprese minori che adottano la contabilità semplificata per cassa e non ai professionisti.

Canone Tv over 75enni a basso reddito: ecco il modello per l'esenzione
Pubblicato ieri dall'Agenzia delle Entrate il Provvedimento che approva il modello per l'esenzione del canone RAI per gli over 75 con un reddito fino a 8mila euro e il modello per la domanda di rimborso per chi ha pagato pur avendo diritto all'esenzione.

Commercialista sospeso: se esercita commette reato
Il CNDEC con il Pronto Ordini 24/2018 ha chiarito che "si configura il reato di esercizio abusivo della professione anche qualora il professionista, pur regolarmente abilitato e iscritto all'albo, si trovi nell'impossibilità temporanea di esercitare la professione" a seguito di un provvedimento disciplinare di sospensione dall'esercizio professionale, ma esercita ugualmente l'attività.

ENEA: ecobonus 2018, online il nuovo sito per l'invio della documentazione
Attivo dal 3 aprile 2018 il nuovo sito dedicato alla trasmissione telematica della documentazione necessaria relativa agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici conclusi a partire dal 1° gennaio 2018. La comunicazione è necessaria per poter usufruire delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica (ecobonus). Il sito web consente l'invio delle dichiarazioni dovute all'ENEA esclusivamente a fronte dei lavori completati nel 2018.

Concludiamo informando che Agenzia delle Entrate ha reso disponibile nel cassetto fiscale dei contribuenti che hanno presentato la dichiarazione dei redditi nel 2017, la distribuzione delle imposte versate nel 2016. Sanità pubblica, previdenza, istruzione, sicurezza, ordine pubblico, trasporti, cultura, protezione del territorio, ma anche la quota parte del debito pubblico o come si contribuisce al bilancio dell'Unione europea, oltre ai servizi generali delle Pubbliche Amministrazioni. Tutte le principali voci di spesa sono state riassunte in una tabella e in un "grafico a torta".

Esenzione Canone Rai 75enni

Chi ha almeno 75 anni d'età (compiuti entro il 31.01.2018) e un **reddito complessivo non superiore a 8.000 Euro** (per l'anno 2018) è **esonerato dal pagamento del canone di abbonamento Rai.**

Per essere esonerati occorre presentare una dichiarazione sostitutiva all'Agenzia delle Entrate, in cui si attesta il possesso dei requisiti, entro il 30.04.2018.

Il modello di dichiarazione è stato aggiornato con il provvedimento del 4.4.2018, sostituendo così il precedente, allegato alla Circolare n. 46/E del 20.09.2010.

L'aggiornamento è stato effettuato in virtù delle modifiche attuate con il decreto del 16.02.2018 con cui è stato alzata a 8.000 Euro, per l'anno 2018, la soglia di reddito che consente l'esonero dal pagamento per i 75enni.

ESENZIONE CANONE RAI 75ENNI	
ESENZIONE PAGAMENTO CANONE RAI	La Finanziaria 2008[1] ha introdotto un'agevolazione per il pagamento del canone Rai: chi ha **almeno 75 anni d'età** -compiuti entro il termine di pagamento del canone, quindi 31.1 e 31.7 di ciascun anno[2]- e insieme al coniuge ha un **reddito complessivo non superiore a 6.713,98 Euro** (516,46 × 13 mensilità), può chiedere l'**esenzione** dal pagamento del **canone Rai** per la **tv posseduta nella casa di residenza[3].** Per poter fruire dell'agevolazione, è richiesto anche che il beneficiario non conviva con altre persone, diverse dal coniuge, che hanno redditi propri. Recentemente, con il decreto del 16 febbraio 2018[4], è stata ampliata la **soglia di reddito per usufruire dell'esenzione**, passando dai 6.713,98 Euro agli **8.000 Euro**. **La nuova soglia ha validità per il 2018**. Per usufruire dell'esenzione è necessario inviare un'apposita dichiarazione in cui si attesta la sussistenza dei requisiti. Chi fruisce dell'esenzione per la prima volta deve presentare la richiesta entro il 30 aprile; **per coloro che intendono** invece **beneficiarne** (sempre per la prima volta) a partire **dal secondo semestre la scadenza è** fissata al **31 luglio**, sempre che il compimento del 75° anno d'età avvenga entro il 31 luglio.
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA	Una volta verificato il possesso dei requisiti bisogna **compilare** **l'apposito modello**, aggiornato di recente dall'Agenzia delle Entrate con il provvedimento del 04.04.2018, a seguito delle modifiche apportate dal Decreto del 16.02.2018. Il modello è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate, insieme alle relative istruzioni di compilazione, e deve essere: ♦ **inviato in plico raccomandato senza busta** a: *Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale 1 di Torino, Ufficio di Torino 1, S.a.t. - Sportello abbonamenti Tv- Casella postale 22, 10121 - Torino.* Alla dichiarazione sostitutiva **va allegata** una **copia** fotostatica non autenticata del **documento d'identità** del sottoscrittore; ♦ **tramite posta elettronica certificata**, purché la dichiarazione sia firmata digitalmente da chi richiede l'esenzione, al seguente indirizzo mail: **cp22.sat@postacertificatarai.it;** ♦ **consegnato**, in alternativa, ad uno degli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate; **Si tratta di una dichiarazione sostitutiva**, accompagnata da un documento di identità, **che attesta il possesso dei requisiti necessari per fruire dell'esenzione.** La

[1] Articolo 1 comma 132 della L. 244/2007: "A decorrere dall'anno 2008, per i soggetti di età pari o superiore a settantacinque anni e con un reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente a euro 516,46 per tredici mensilità, senza conviventi, e' abolito il pagamento del canone di abbonamento alle radioaudizioni esclusivamente per l'apparecchio televisivo ubicato nel luogo di residenza. Per l'abuso e' irrogata una sanzione amministrativa, in aggiunta al canone dovuto e agli interessi di mora, d'importo compreso tra euro 500 ed euro 2.000 per ciascuna annualità evasa".

[2] Si ricorda che si ha diritto all'esenzione per l'intero anno di riferimento se il compimento del 75° anno d'età avviene tra il 1° agosto dell'anno precedente e il 31.1 dell'anno di riferimento.

[3] L'agevolazione non spetta se l'apparecchio televisivo è ubicato in un luogo diverso da quello di residenza.

[4] Articolo 1 comma 1 del Decreto del 16.02.2018: "Per l'anno 2018, viene ampliata sino ad € 8.000 la soglia reddituale prevista dall'art. 1, comma 132 della legge 24 dicembre 2007, n. 244, ai fini dell'esenzione dal pagamento del canone di abbonamento televisivo in favore dei soggetti di età pari o superiore a settantacinque anni".

	dichiarazione deve contenere: ♦ **i dati anagrafici** del sottoscrittore; ♦ le informazioni relative alla **residenza;** ♦ **l'anno per il quale ricorrono le condizioni** per beneficiare dell'esenzione del canone; ♦ **la dichiarazione di non essere coniugato** (o unito civilmente ad altra persona), barrando l'apposita casella. Nel caso in cui il contribuente sia coniugato o unito civilmente ad altra persona, occorre indicare nell'apposito riquadro il codice fiscale del coniuge/soggetto unito civilmente; ♦ **la dichiarazione che nell'anno d'imposta precedente** a quello per il quale si intende fruire dell'agevolazione, **l'importo del reddito** imputabile al dichiarante e al coniuge (o soggetto unito civilmente) **non è superiore al limite previsto dalla legge**, ovvero: ✓ 6.713,98 se la dichiarazione è resa per gli anni 2017 o precedenti; ✓ 8.000 se la dichiarazione è resa per l'anno 2018. **Negli anni successivi, se le condizioni di esenzione permangono, non è necessario presentare ulteriori dichiarazioni** per continuare ad avvalersi dell'agevolazione. Se invece, negli anni successivi alla presentazione della dichiarazione si perde il possesso dei requisiti per beneficiare della esenzione, è necessario effettuare una **dichiarazione di variazione**, indicando nell'apposito campo l'anno in cui sono venuti meno i requisiti per beneficiare dell'esenzione. La dichiarazione di variazione comporta, per i titolari di utenza per la fornitura di energia elettrica, l'addebito delle rate scadute del canone TV nella prima fattura utile successiva alla data di presentazione della dichiarazione. Coloro che non sono titolari di utenza per la fornitura di energia elettrica dovranno procedere al versamento del canone TV mediante modello F24.
RIMBORSO DEL CANONE	**Coloro che avessero già versato il canone**, pur avendo diritto all'esenzione, **possono chiederne il rimborso** utilizzando l'apposito modello, anch'esso aggiornato con il Provvedimento del 4.4.2018. Con la stessa istanza, inoltre, è possibile chiedere contestualmente anche l'esenzione. L'istanza di rimborso **deve essere presentata con le medesime modalità previste per la dichiarazione sostitutiva.**

INFORMAZIONE FISCALE

Bonus Accise entro il 30.04

Entro il prossimo 30 aprile gli autotrasportatori devono presentare un'**apposita dichiarazione per fruire ottenere il rimborso o la compensazione delle accise del gasolio consumato** tra il 1° gennaio e il 31 marzo 2018 dell'anno. Si ricorda, infatti, che a seguito delle modifiche apportate al D.p.r. 277/2000, dall'art. 61 del D.l. 1/2012, il termine di presentazione della dichiarazione è diventato "*entro il mese successivo alla scadenza di ciascun trimestre solare*".

L'importo che **si può recuperare è di € 214,18 per mille litri.**

Hanno diritto al beneficio i **veicoli di massa complessiva a pieno carico pari o superiore a 7,5 tonnellate**, i consumi vanno documentati con fattura (con scheda carburante solo per gli esercenti trasporto di persone).

Per chi volesse effettuare la compensazione con modello F24 (fino al 31 dicembre 2018), il codice tributo da utilizzare è 6740. E' possibile, in alternativa, richiedere l'accredito direttamente sul proprio conto corrente.

BONUS ACCISE ENTRO IL 30.04	
BENEFICIARI	**Il beneficio fiscale spetta per**: ♦ **l'attività di trasporto merci** con veicoli di massa massima complessiva **pari o superiore a 7,5 tonnellate** esercitata da: ✓ persone fisiche o giuridiche iscritte nell'albo nazionale degli autotrasportatori di

	cose per conto di terzi; ✓ persone fisiche o giuridiche munite della licenza di esercizio dell'autotrasporto di cose in conto proprio e iscritte nell'elenco appositamente istituito; ✓ imprese stabilite in altri Stati membri dell'Unione europea, in possesso dei requisiti previsti dalla disciplina dell'Unione europea per l'esercizio della professione di trasportatore di merci su strada; ♦ **l'attività di trasporto persone** svolta da: ✓ enti pubblici o imprese pubbliche locali esercenti l'attività di trasporto di cui al D.lgs. 422/1997 e alle relative leggi regionali di attuazione; ✓ imprese esercenti autoservizi interregionali di competenza statale di cui al D.lgs. 285/2005; ✓ imprese esercenti autoservizi di competenza regionale e locale di cui al D.lgs. 422/1997; ✓ imprese esercenti autoservizi regolari in ambito comunitario di cui al Regolamento CE n. 1073/2009 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 21.10.2009; ♦ **l'attività di trasporto persone effettuata da enti pubblici o imprese esercenti trasporti a fune in servizio pubblico.** **Per comprovare i consumi** di gasolio ai fini del beneficio in oggetto è necessario conservare: ♦ la relativa **fattura d'acquisto** per gli esercenti l'attività di autotrasporto di merci; ♦ la **scheda carburante** per i soggetti esercenti le attività di trasporto di persone. Si ricorda che **dal 2016** (per effetto dell'art. 1 comma 645 della L. 208/2015) **l'agevolazione è riconosciuta per il gasolio consumato dai veicoli di categoria almeno Euro 3**, sono esclusi quindi quelli di categoria Euro 2 o inferiore.
IMPORTI RIMBORSABILI	Il **beneficio fiscale** è **pari ad Euro 214,18 per mille litri di prodotto**, in relazione ai consumi effettuati tra il 1° gennaio e il 31 marzo 2018, in attuazione dell'art. 24-ter, comma 1, del D.lgs. n. 504/95 e del punto 4-bis della Tabella A.

DICHIARAZIONE	La dichiarazione si compone delle seguenti parti:
	♦ **frontespizio,** per l'indicazione dei:
	✓ **Denominazione dell'Ufficio delle Dogane** dove verrà presentata la dichiarazione;
	✓ **dati Impresa** (il tipo esercente, il codice attività e l'eventuale paese comunitario vanno selezionati dalle liste precaricate sul frontespizio. Gli esercenti attività di trasporto persone provvederanno a contrassegnare il campo relativo agli estremi della licenza con l'inserimento della dicitura "trasporto passeggeri");
	✓ **dati contabili** di riepilogo relativi ai litri consumati e all'importo a credito spettante nel periodo d'imposta;
	✓ **modalità prescelta di fruizione del credito** tra le seguenti:
	o **compensazione** Mod.F24;
	o **rimborso**, in questo caso devono essere indicate le Coordinate Bancarie Europee.
	♦ **quadro A-n dove occorre inserire per ogni autoveicolo:**
	✓ **numero di targa** (obbligatorio);
	✓ **titolo di possesso** (obbligatorio):
	o A = proprietà;
	o B = locazione con facoltà di compera (leasing);
	o C = locazione senza conducente;
	✓ **data inizio possesso** (nel formato ggmm, ad esempio per indicare il 5 Marzo digitare 0503). Se non viene inserito nessun valore viene considerata la data inizio del trimestre di riferimento;
	✓ **data fine possesso (**nel formato ggmm). Se non viene inserito nessun valore viene considerata la data fine del trimestre di riferimento;
	✓ **numero fatture;**
	✓ **numero schede** (da compilare solo nel caso di trasporto persone);
	✓ **litri consumati** (obbligatorio): dopo aver inserito il numero di litri consumati,

	spostandosi nel campo successivo con il tabulatore o con la freccia, il programma calcola automaticamente l' "importo" in base all'aliquota prevista dalla normativa; ✓ **chilometri percorsi** (obbligatorio): indicare i chilometri registrati nel contachilometri alla fine del trimestre; ✓ **importo** (vedi voce "litri consumati"). L'importo, anche se calcolato automaticamente dal programma, può essere variato. ♦ **quadro B,** devono essere indicati i dati dei distributori privati di carburante collegati con serbatoio/i avente/i capacità globale superiore, o inferiore a 10 mc.; ♦ **quadro C**, per l'indicazione dei **dati di dettaglio di eventuali altri automezzi** esclusi dal beneficio e riforniti presso i depositi di cui al quadro B.
SCADENZA INVIO DICHIARAZIONE	**La dichiarazione deve essere inviata entro il prossimo 30 aprile** in relazione **ai consumi di gasolio** effettuati tra il 1° gennaio e il 31 marzo 2018 dell'anno. Si ricorda, infatti, che a seguito delle modifiche apportate al D.p.r. 277/2000, dall'art. 61 del D.l. 1/2012, il termine di presentazione della dichiarazione è diventato "*entro il mese successivo alla scadenza di ciascun trimestre solare*". Pertanto le scadenze sono le seguenti: ♦ **30.04.2018** per il 1° trimestre 2018 (gennaio-marzo); ♦ **31.07.2018** per il 2° trimestre 2018 (aprile-giugno); ♦ **31.10.2018** per il 3° trimestre 2018 (luglio-settembre); ♦ **31.01.2018** per il 4° trimestre 2018 (ottobre-dicembre).
SOFTWARE DI COMPILAZIONE	**Sul sito internet dell'Agenzia delle dogane, è disponibile il software** aggiornato **che consente di compilare e stampare l'apposita dichiarazione** relativa al primo trimestre 2018. **Il software consente di predisporre un file** con la dichiarazione di consumo, **che gli utenti dal 1° al 30 aprile devono**: ♦ **trasmettere per mezzo del Servizio Telematico Doganale - E.D.I.** In tal caso gli utenti devono prima di tutto **richiedere all'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli**, qualora non ne siano già in possesso, **l'abilitazione all'utilizzo del Servizio Telematico Doganale – E.D.I**. Le istruzioni per la richiesta dell'abilitazione, nonché le modalità tecniche ed operative di trasmissione dei dati per il tramite del Servizio Telematico Doganale, sono disponibili sul sito all'indirizzo internet dell'agenzia delle dogane; ♦ **presentare presso gli Uffici delle Dogane e dei Monopoli** su un supporto informatico (CD-rom, DVD, pen drive USB) unitamente alla relativa stampa debitamente sottoscritta, per i soggetti che non si avvalgono del servizio telematico. **Gli uffici competenti** alla ricezione delle dichiarazioni **sono:** ✓ **per le imprese nazionali,** l'Ufficio delle Dogane territorialmente competente rispetto alla sede operativa dell'impresa o, nel caso di più sedi operative, quello competente rispetto alla sede legale o alla principale tra le sedi operative; ✓ **per le imprese comunitarie** obbligate alla presentazione della dichiarazione dei redditi in Italia, l'Ufficio delle Dogane territorialmente competente rispetto alla sede di rappresentanza dell'impresa; ✓ **per le imprese comunitarie non obbligate alla presentazione della dichiarazione** dei redditi in Italia, l'Ufficio delle Dogane di Roma I. Per maggiori informazioni è possibile consultare il "Manuale utente" pubblicato reso disponibile dall'Agenzia delle Dogane.
UTILIZZO DEL CREDITO IN COMPENSAZIONE O RIMBORSO	**I soggetti che** hanno inviato le dichiarazioni, e che **hanno scelto di utilizzare l'importo del credito in compensazione, devono**: ♦ **attendere la formazione del credito mediante il silenzio-assenso**. In sostanza è possibile procedere con la compensazione trascorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda senza che sia intervenuto il diniego dell'Ufficio, oppure mediante un'eventuale comunicazione di "convalida" esplicita da parte dell'Ufficio (se ciò avviene prima della formazione del silenzio-assenso); ♦ **indicare nel mod. F24 l'importo del credito nella sezione "Erario"** con il **codice tributo: " 6740"** ("Credito d'imposta - agevolazione sul gasolio per autotrazione impiegato dagli

	autotrasportatori"); ♦ **utilizzare il credito in compensazione entro e non oltre il 31 Dicembre 2019**; ♦ **per l'eventuale eccedenza non utilizzata entro il 31 Dicembre 2019**, richiedere il **rimborso con apposita istanza** al competente Ufficio **entro il 30 Giugno 2020**, a pena di decadenza. In alternativa **è possibile chiedere il rimborso**, e in tal caso sarà necessario indicare nella dichiarazione le coordinate bancarie.
CREDITO D'IMPOSTA IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI	**L'importo del credito**, sia quello usato in compensazione che quello residuo, **deve essere evidenziato nell'apposita sezione del quadro RU** del **modello Redditi.** Al credito in esame non si applica il limite di 250.000 Euro previsto dall'art. 1 comma 53 della Finanziaria 2008. Il credito, inoltre, non rileva ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap.

INFORMAZIONE FISCALE

Le novità del Mod. 730/2018

Entro il 23 luglio deve essere presentato il modello di dichiarazione 730/2018 relativo all'anno di imposta 2017.

Molte le novità contenute, dalle locazioni brevi, all'art bonus, dal rafforzamento delle detrazioni per le spese di istruzione all'estensione degli alimenti ai fini medici speciali come spese sanitarie detraibili. In questa circolare le novità del modello.

LE NOVITA' DEL MOD. 730/2018	
PRESENTAZIONE DEL MODELLO 730/2018	La prima novità del modello 730/2018 riguarda i termini di presentazione del modello stesso. Infatti quest'anno anche i contribuenti che si avvalgono dell'assistenza fiscale prestata dai Caf e dai professionisti abilitati, possono presentare il modello 730/2018 entro **il 23 luglio 2018**. E' stata così **uniformata la scadenza di trasmissione del modello 730** nelle ipotesi di: ♦ presentazione diretta da parte del contribuente; ♦ di presentazione a un Caf o a un professionista. Si precisa che il Caf o il professionista deve consegnare al contribuente una copia della dichiarazione e il prospetto di liquidazione, **prima dell'invio** della dichiarazione all'Agenzia delle entrate e comunque entro: ♦ il **29 giugno** per le dichiarazioni presentate dal contribuente entro il 22 giugno; ♦ il **7 luglio** per le dichiarazioni presentate dal contribuente dal 23 al 30 giugno; ♦ il **23 luglio** per le dichiarazioni presentate dal contribuente dal 1° al 23 luglio. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, nel corso di Telefisco 2018, il mancato rispetto delle scadenze previste dalla legge determina l'applicazione delle sanzioni a carico degli intermediari disposte per la tardiva trasmissione telematica delle dichiarazioni.
LOCAZIONI BREVI	Una delle maggiori novità presenti nel modello 730/2018 riguarda le **locazioni brevi,** dopo le consistenti modifiche introdotte dalla manovra correttiva 2017 (DL 50/2017). In generale, le novità riguardano le locazioni con le seguenti caratteristiche: ♦ locazioni di immobili ad uso abitativo; ♦ situati in Italia; ♦ con durata non superiore ai 30 giorni; ♦ stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa; ♦ stipulate a partire dal **1° giugno 2017**[5]. La nuova disciplina si applica:

[5] Come chiarito dalle istruzioni del modello, un contratto si considera stipulato a partire dal 1° giugno 2017 se a partire da tale data il locatario ha ricevuto la conferma della prenotazione.

	♦ nel caso in cui i contratti siano **stipulati direttamente** tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore o comodatario) e conduttore; ♦ nel caso in cui in tali contratti intervengano soggetti che esercitano **attività d'intermediazione immobiliare,** anche attraverso la gestione di portali on-line, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. La nuova disciplina prevede che se i contratti di locazione breve **sono stati conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali on-line, i canoni di locazione siano assoggettati ad una **ritenuta del 21%** se tali soggetti intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve. La ritenuta: ♦ è effettuata nel momento in cui l'intermediario riversa le somme al locatore; ♦ 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; ♦ è a titolo d'imposta se in dichiarazione dei redditi o all'atto della registrazione del contratto si opta per l'applicazione della cedolare secca; ♦ è a titolo d'acconto se non si è optato per la cedolare secca. Gli intermediari che effettuano la ritenuta, sono tenuti a certificare le ritenute operate ai locatori mediante il rilascio della Certificazione Unica. In conseguenza dell'introduzione della nuova normativa cambia anche **la tassazione del canone di locazione** dell'immobile concesso in locazione dal comodatario per periodi non superiori a 30 giorni: ♦ il reddito del canone di locazione è tassato in capo al comodatario come reddito diverso e quindi va indicato dal **comodatario nel quadro D**; ♦ il **proprietario dell'immobile** indicherà nel **quadro B** la sola rendita catastale dell'immobile concesso in comodato gratuito. Inoltre, il reddito fondiario derivante dalla locazione effettuata nel corso del 2017 va indicato in dichiarazione anche se il corrispettivo non è stato ancora percepito o, se percepito, la Certificazione Unica non è stata rilasciata; mentre se il corrispettivo è stato percepito nel 2017 ma il periodo di locazione avviene nel corso del 2018, la tassazione va rinviata all'anno in cui la locazione è effettivamente effettuata. Il nuovo regime fiscale prevede due principali novità per i contribuenti che percepiscono redditi diversi: ♦ la prima è rappresentata dal fatto che si possa optare per l'applicazione della cedolare secca anche per i redditi diversi derivanti da sublocazione breve o da locazione breve dell'immobile ricevuto in comodato; ♦ la seconda è rappresentata dal fatto che i contratti di locazione breve che sono stati conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, sono assoggettati ad una ritenuta del 21% se tali soggetti intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve.
PREMI DI RISULTATO	Un'altra novità presente nel modello di dichiarazione dei redditi 730/2018 è l'innalzamento da 2.000 euro: ♦ **a 3.000 euro** del limite dei premi di risultato da assoggettare a tassazione agevolata; ♦ a **4.000 euro** se l'azienda coinvolge pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro e se i contratti collettivi aziendali o territoriali sono stati stipulati fino al 24 aprile 2017. Per i contratti stipulati successivamente a tale data l'importo massimo su cui applicare la tassazione agevolata è pari a 3.000 euro. Il rigo di riferimento è il **C4 del modello 730/2018**. In particolare, l'indicazione nel rigo C4 delle somme percepite per premi di risultato è obbligatoria in quanto tale informazione consente la corretta determinazione del Bonus Irpef (rigo C14).

	Il rigo C4 va compilato dai lavoratori dipendenti del settore privato: ♦ titolari di contratto di lavoro subordinato a tempo determinato o indeterminato; ♦ che nel periodo compreso tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2017 hanno percepito compensi per premi di risultato o somme erogate sotto forma di partecipazione agli utili d'impresa; ♦ che nell'anno d'imposta 2016 abbiano percepito redditi da lavoro dipendente d'importo non superiore a 80.000 euro; ♦ in presenza di una Certificazione Unica 2018 nella quale risulti compilato il punto 571 e uno dei punti da 572 a 579[6]. Brevemente, il nuovo sistema prevede che le **retribuzioni premiali** siano erogate: ♦ sotto forma di **compensi per premi di risultato** o di partecipazione agli utili dell'impresa e in tal caso sono assoggettate ad un'imposta **sostitutiva del 10%;** ♦ o, a richiesta del lavoratore e purché previsto dalla contrattazione di secondo livello, **sotto forma di benefit**, intendendosi tali le prestazioni, opere, servizi corrisposti al dipendente in natura o sotto forma di rimborso spese aventi finalità che è possibile definire, sinteticamente, di rilevanza sociale. I benefit **non sono assoggettati ad alcuna imposizione entro i limiti dell'importo del premio agevolabile**; ♦ o, a scelta del lavoratore, sotto forma di **auto aziendali, prestiti, alloggi o fabbricati concessi in uso o comodato o servizi di trasporto ferroviario** di persone. Il valore di tali benefit, determinato ai sensi dell'art. 51, comma 4 del Tuir, è assoggettato a i**mposizione ordinaria, non è possibile assoggettarli a tassazione sostitutiva.** Come chiarito nelle istruzioni del modello, possono verificarsi situazioni particolari: ♦ il contribuente ha percepito compensi per premio di risultato da più datori di lavoro ed è: ✓in possesso di più modelli di Certificazione Unica tutti non conguagliati; ✓ in possesso di modelli di Certificazione Unica non conguagliati e altri conguagliati. In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi occorre, quindi, procedere al conguaglio degli importi indicati nelle varie Certificazioni Uniche in possesso del contribuente in modo di assoggettare a tassazione ordinaria l'ammontare dei compensi percepiti che eccede il limite dei 3.000 euro (fino a 4.000[7] se l'azienda coinvolge pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro); ♦ il contribuente ha percepito compensi da uno o più datori di lavoro e, quindi, è in possesso di uno o più modelli di Certificazione Unica 2018 ma il datore di lavoro ha assoggettato questi compensi a tassazione agevolata in mancanza dei requisiti previsti.
SISMA BONUS	Da quest'anno sono previste **percentuali di detrazione più ampie per le spese sostenute per gli interventi antisismici effettuati** su parti comuni di edifici condominiali e per gli interventi che comportano una riduzione della classe di rischio sismico (cd. sisma-bonus). Tali spese vanno indicate nel modello 730/2018, nella sezione III A-Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per misure antisismiche. Per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021** per: ♦ interventi di misure antisismiche; ♦ esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica[8]; ♦ classificazione e verifica sismica degli immobili; le cui procedure autorizzatorie sono **iniziate dopo il 1° gennaio 2017**, su edifichi ubicati:

[6] Se nella Certificazione Unica 2018 risultano compilati anche i punti da 581 a 589 occorrerà compilare un secondo rigo C4 utilizzando un ulteriore modulo del quadro C.

[7] Nell'eventualità in cui il contribuente sia in possesso anche di Certificazioni Uniche rilasciate da aziende che coinvolgono pariteticamente i lavoratori nell'organizzazione del lavoro, il limite fino a 4.000 euro può essere applicato solo se l'importo o la somma degli importi dei compensi percepiti per premi di risultato indicati in tali Certificazioni Uniche è di ammontare superiore ai 3.000 euro. In tal caso la tassazione agevolata sarà applicata solo sui premi di risultato che nelle Certificazioni Uniche sono individuati con il codice 2. Diversamente si applica sempre il limite dei 3.000 euro

[8] Articolo 16-bis, comma 1, lettera i, del TUIR.

- nelle zone antisismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2);
- nelle zone sismiche 3[9];

riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive è prevista una **detrazione dall'imposta lorda**. La detrazione d'imposta è pari al:

- 50%;
- 70% se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- 80% se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

La detrazione viene **ripartita in 5 rate di pari importo**. La spesa su cui applicare la percentuale non può **superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare** per ciascun anno.

Per quanto riguarda l'ammontare complessivo della spesa agevolabile in caso di effettuazione sul medesimo immobile di interventi antisismici, di interventi di manutenzione straordinaria e di interventi di riqualificazione energetica si precisa che il limite di spesa di euro **96.000 è unico in quanto riferito al singolo immobile**.

Nel limite di spesa di 96.000 euro non sono compresi, invece, gli interventi di riqualificazione globale dell'edificio, gli interventi su strutture opache e infissi e sostituzioni impianti termici per i quali il contribuente può beneficiare della detrazione del 65% nei limiti specifici[10].

Qualora gli interventi siano **realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali**, le detrazioni dall'imposta sono pari al:

- 75% se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il **passaggio ad una classe di rischio inferiore**;
- 85% se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il **passaggio a due classi di rischio** inferiore.

La detrazione viene ripartita in 5 rate di pari importo. La spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di **96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio**.

Qualora gli interventi siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1[11] mediante:

- **demolizione e ricostruzione di interi edifici**, allo scopo di ridurne il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumenti;
- **eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare**, che provvedono, entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile;

la detrazione dell'imposta che verrà calcolata da chi presta l'assistenza fiscale è pari al:

- **75%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- **85%** del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita, se dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore.

La detrazione viene ripartita in 5 rate di pari importo e la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Prevista anche una **detrazione d'imposta per le spese sostenute per l'acquisto o l'assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturat**i. In particolare, la detrazione d'imposta spetta anche nel caso di acquisto o assegnazione di unità

[9] Di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003.

[10] Risoluzione n.147/E del 29 novembre 2017.

[11] Ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006.

	immobiliari facenti parte di un edificio interamente sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. All'acquirente o assegnatario dell'immobile spetta una detrazione da calcolare su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. La detrazione è riconosciuta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà dell'immobile e spetta a condizione che la vendita o l'assegnazione dell'immobile sia effettuata entro 18 mesi dal termine dei lavori di ristrutturazione. Per le spese **sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, la detrazione spetta all'acquirente o assegnatario nella misura del 50%**. L'importo pari al 25% del prezzo di acquisto o assegnazione non può superare il limite di 96.000 euro. Per gli acquisti effettuati nel 2017, se si intende fruire anche della detrazione del 50% dell'IVA pagata al costruttore (rigo E59), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto va sottratto l'importo del 50% dell'IVA pagata.
ECO BONUS	Sono state rafforzate anche le percentuali di detrazione per alcune spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali (cd. eco-bonus). L'agevolazione va indicata nel modello 730/2018 sezione VI- SPESE PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO. In particolare, la detrazione d'imposta è pari al: ♦ 55% per le spese sostenute dal 2008 al 2012 e dal 1° gennaio al 5 giugno 2013; ♦ 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017; ♦ 70% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo; ♦ 75%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015. Per le spese sostenute dal 2011 al 2017 la detrazione **è ripartita in dieci rate annuali** di pari importo (entro il limite massimo previsto per ciascuna tipologia di intervento effettuato). Per le spese sostenute nel 2008 le rate annuali continuano a essere quelle scelte (da otto a dieci), salvo il caso di rideterminazione del numero delle rate. Come chiarito nelle istruzioni del modello, le tipologie di interventi che danno diritto alla detrazione sono: ♦ la riqualificazione energetica di edifici esistenti; ♦ gli interventi sull'involucro di edifici esistenti; ♦ l'installazione di pannelli solari; ♦ la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale; ♦ acquisto e posa in opera di schermature solari; acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
SPESE SOSTENUTE DAGLI STUDENTI UNIVERSITARI	Per gli anni d'imposta 2017 e 2018 il requisito della distanza, previsto per fruire della detrazione del 19% dei canoni di locazione, si intende rispettato anche se l'Università è situata all'interno della stessa provincia ed è ridotto a 50 chilometri per gli studenti residenti in zone montane o disagiate. Per quanto riguarda il modello di dichiarazione dei redditi 730/2018, tali oneri vanno indicati con il codice 18 nel RIGO E8-E10-Altri Oneri. La detrazione spetta anche se le spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico. L'importo da indicare nel rigo non può essere superiore a 2.633 euro.

SPESE SANITARIE	Limitatamente agli anni 2017 e 2018 sono **detraibili le spese sostenute per l'acquisto di alimenti a fini medici speciali**, inseriti nella sezione A1 del Registro nazionale di cui all'articolo 7 del decreto del Ministro della sanità 8 giugno 2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 154 del 5 luglio 2001, **con l'esclusione di quelli destinati ai lattanti.** In particolare nel modello 730/2018 al RIGO E1 va indicato l'intero importo delle spese sanitarie sostenute **nell'interesse proprio e dei familiari a carico**. La detrazione, al 19% spetta solo sulla parte che supera l'importo di 129,11 euro. Per coloro che si avvalgono del 730 precompilato da parte dell'Agenzia delle Entrate, si specifica che tale onere va inserito modificando l'importo presente in dichiarazione. Infatti, il sistema Tessera Sanitaria non prevede la trasmissione di tali spese e pertanto le Entrate non dispongono di tale informazione.
ART BONUS	Dal 27 dicembre 2017 è possibile fruire del credito d'imposta anche per le erogazioni liberali effettuate nei confronti: ♦ delle istituzioni concertistico-orchestrali; ♦ dei teatri nazionali; ♦ dei teatri di rilevante interesse culturale; ♦ dei festival; ♦ delle imprese; ♦ dei centri di produzione teatrale e di danza; ♦ dei circuiti di distribuzione. Nel modello 730/2018 tali oneri vanno indicati nel QUADRO G-SEZIONE VII - Credito d'imposta per le erogazioni liberali a sostegno della cultura (art bonus). In particolare, al RIGO G9 deve essere indicato l'ammontare delle erogazioni liberali in denaro effettuate nel corso del 2017: ♦ a sostegno di interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali pubblici; ♦ a sostegno degli istituti e dei luoghi della cultura di appartenenza pubblica, delle fondazioni lirico sinfoniche e dei teatri di tradizione e, dal 27 dicembre 2017, delle istituzioni concertistico-orchestrali, dei teatri nazionali, dei teatri di rilevante interesse culturale, dei festival, delle imprese e dei centri di produzione teatrale e di danza, nonché dei circuiti di distribuzione; ♦ per la realizzazione di nuove strutture, il restauro e il potenziamento di quelle esistenti di enti o istituzioni pubbliche che, senza scopo di lucro, svolgono esclusivamente attività nello spettacolo; ♦ del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per interventi di manutenzione, protezione e restauro di beni culturali di interesse religioso presenti nei Comuni interessati dagli eventi sismici del 2016, anche appartenenti ad enti ed istituzioni della Chiesa cattolica o di altre confessioni religiose; ♦ dell'Istituto superiore per la conservazione e il restauro, dell'Opificio delle pietre dure e dell'Istituto centrale per il restauro e la conservazione del patrimonio archivistico e librario. Per le predette erogazioni liberali è riconosciuto un credito d'imposta nella misura del 65%. Il credito d'imposta spetta nei limiti del 15% del reddito imponibile ed è **utilizzabile in tre quote annuali di pari importo**. La parte della quota annuale non utilizzata è fruibile negli anni successivi ed è riportata in avanti nelle dichiarazioni dei redditi. Le erogazioni liberali devono essere state effettuate esclusivamente mediante uno dei seguenti sistemi di pagamento: ♦ banca; ♦ ufficio postale; ♦ sistemi di pagamento quali carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari.
BORSE DI STUDIO	Da quest'anno sono esenti le **borse di studio nazionali per il merito e per la mobilità erogate dalla Fondazione Articolo 34** ai sensi dell'art. 1, comma 285, legge 11 dicembre 2016, n. 232(Legge di bilancio 2017). Si ricorda che, per quanto riguarda le borse di studio, sono altresì esenti:

	♦ le borse di studio corrisposte[12] dalle regioni a statuto ordinario agli studenti universitari e quelle corrisposte dalle regioni a statuto speciale e dalle province autonome di Trento e Bolzano allo stesso titolo; ♦ le borse di studio corrisposte dalle università e dagli istituti di istruzione universitaria e dalla provincia autonoma di Bolzano[13] per la frequenza dei corsidi perfezionamento e delle scuole di specializzazione, per i corsi di dottorato di ricerca, per attività di ricerca post-dottorato e per i corsi di perfezionamento all'estero; ♦ le borse di studio bandite dal 1° gennaio 2000 nell'ambito del programma "Socrates[14]" nonché le somme aggiuntive corrisposte dall'Università, a condizione che l'importo complessivo annuo non sia superiore a euro 7.746,85; ♦ le borse di studio corrisposte[15] per la frequenza delle scuole universitarie di specializzazione delle facoltà di medicina e chirurgia; ♦ borse di studio a vittime del terrorismo e della criminalità organizzata nonché agli orfani ed ai figli di quest'ultimi; ♦ per l'intera durata del programma «Erasmus +», le borse di studio per la mobilità internazionale erogate a favore degli studenti delle università e delle istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM).
5 PER MILLE	Da quest'anno è possibile destinare una quota pari al cinque per mille della propria imposta sul reddito a sostegno degli enti gestori delle aree protette. Si ricorda, che oltre a tale possibilità, il contribuente può destinare una quota pari al 5 ‰ della propria imposta alle seguenti finalità: ♦ **sostegno del volontariato e delle altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale**[16]; nonché delle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri nazionale, regionali e provinciali[17], e delle associazioni e fondazioni riconosciute che operano nei settori dettati all'art. 10, comma 1, lett. a), del D. lgs. 4/121997, n.460; ♦ **finanziamento della ricerca scientifica e dell'università** ♦ finanziamento della **ricerca sanitaria**; ♦ finanziamento delle **attività**[18] **di tutela, promozione e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici**; ♦ sostegno delle **attività sociali svolte dal comune** di residenza; ♦ sostegno alle **associazioni sportive dilettantistiche** riconosciute ai fini sportivi dal CONI a norma di legge che svolgono una rilevante attività di interesse sociale[19]; ♦ sostegno degli enti gestori delle aree protette. La scelta va espressa sul "Modello 730-1" apponendo la propria firma solo nel riquadro corrispondente alla finalità cui si intende destinare la quota del cinque per mille dell'Irpef. Il contribuente ha inoltre la facoltà di indicare anche il codice fiscale del soggetto cui vuole destinare direttamente la quota del cinque per mille dell'Irpef. Si precisa che, gli elenchi dei soggetti ai quali può essere destinata la quota del cinque per mille dell'Irpef sono disponibili sul sito www.agenziaentrate.gov.it.
ADDIZIONALE COMUNALE ALL'IRPEF	**Addizionale comunale all'Irpef:** nel rigo "Domicilio fiscale al 1° gennaio 2017" presente nel frontespizio del modello è stata inserita la casella "Fusione comuni". In particolare, se il comune in cui si risiede è stato istituito per **fusione avvenuta nel corso del 2016** fino al 1° gennaio 2017 compreso e se tale comune ha deliberato aliquote dell'addizionale comunale all'Irpef differenziate per ciascuno dei territori dei comuni estinti, compilare la casella "Fusione comuni" indicando l'apposito **codice**

[12] In base al decreto legislativo n. 68 del 29 marzo 2012.
[13] In base alla L. 30 novembre 1989, n. 398.
[14] Istituito con decisione n. 819/95/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 marzo 1995, come modificata dalla decisione n. 576/98/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio.
[15] Ai sensi del D.Lgs. 8 agosto 1991, n. 257.
[16] Previste dall'articolo 10 del D.lgs. 4/12/1997, n. 460 e successive modificazioni.
[17] Previsti dall'articolo 7, commi 1, 2, 3 e 4, della L. 7/12/2000, n. 383.
[18] Soggetti di cui all'art. 2, comma 2, del D.P.C.M. 28 luglio 2016.
[19] Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 2 aprile 2009.

	identificativo dell'ex comune riportato nella tabella denominata "Elenco dei codici identificativi da indicare nella casella "Fusione Comuni" del rigo "Domicilio fiscale al 1° gennaio 2017" presente nell'Appendice delle istruzioni del modello.
CONTRIBUTO DI SOLIDARIETA'	Infine, si ricorda che quest'anno non trova più applicazione il regime fiscale denominato "contributo di solidarietà". Fino allo scorso anno il contributo andava indicato nel rigo C15- Contributo di solidarietà.

SAPERE PER FARE

LA RUBRICA D'AGGIORNAMENTO CONTINUO

LOCAZIONI BREVI

INTRODUZIONE

L'art. 4 del D.l. 50/2017 - c.d. Manovra Correttiva - ha introdotto una **nuova disciplina per le locazioni brevi** ossia per quei contratti ad uso abitativo, **di durata inferiore a 30 giorni**, soggetti ad Irpef o a cedolare secca (su opzione), e per i quali non è obbligatoria la registrazione.

La nuova disciplina si applica ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017, e impone nuovi obblighi agli intermediari che intervengono nella stipula/gestione di questi contratti. Tali soggetti, che mettono in contatto le parti della locazione (le persone che cercano un immobile e quelle che dispongono di un immobile da locare) sono tenuti:

- **a comunicare i contratti conclusi** tramite il loro operato,
- **ad operare una ritenuta** del 21% a titolo di acconto all'atto del pagamento del corrispettivo.

Grazie alla comunicazione da parte degli intermediari, e del loro ruolo in qualità di sostituti d'imposta, **la norma mira a contrastare l'evasione**, finora radicata in questo settore.

La disciplina ha subito successivamente alcune modifiche con la conversione in legge del D.l. 50/2017, è stato poi istituito il codice tributo per il versamento della ritenuta (risoluzione 88/E del 05.07.2017), e sono state fornite le indicazioni sulle modalità per comunicare i dati dei contratti di locazione e per versare la ritenuta (provvedimento 132395 del 12.07.2017). Inoltre, **con la circolare 24/E del 12/10/2017**, l'Agenzia ha chiarito alcuni aspetti relativi alla nuova disciplina, anche alla luce delle questioni emerse dal confronto con le associazioni di categoria e i principali operatori interessati.

Il reddito derivante dalle locazioni brevi costituisce:

- **reddito fondiario:** per il proprietario (o titolare di altro diritto reale sull'immobile), da indicare nel Quadro B del Mod. 730/2018;
- **reddito diverso**: per il sublocatore/comodatario, da indicare nel Quadro D del mod. 730/2018.

L'eventuale ritenuta applicata dall'intermediario deve essere indicata nel nuovo rigo F8 del Mod. 730/2018.

INDICE DELLE DOMANDE

1. Cosa si intende per **contratto di locazione breve**?

2. Cosa si intende per **intermediari**?
3. Quali sono i **nuovi obblighi** a cui sono tenuti gli intermediari?
4. Gli adempimenti a carico degli intermediari valgono anche per i **non residenti**?
5. In cosa consiste l'obbligo di **comunicazione dei dati** da parte degli intermediari?
6. Quando gli intermediari devono operare la **ritenuta del 21%**?
7. **Su quale ammontare va calcolata** la ritenuta del 21%?
8. **Quando e come deve essere versata** la ritenuta del 21%?
9. **Come deve essere certificato** l'ammontare delle ritenute operate dall'intermediario?
10. Qual è il **regime fiscale** previsto per i contratti di locazione breve?
11. **Quando si effettua la scelta** per il regime della cedolare secca?
12. Quando il locatore è tenuto a **riliquidare l'imposta** dovuta sul canone?
13. **Dove vanno indicati nel mod 730/2018 i redditi** derivanti dalle **locazioni brevi**?

DOMANDE E RISPOSTE

D.1 COSA SI INTENDE PER CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE?

R.1 Per contratti di locazione breve si intendono i:

- **contratti di locazione di immobili a destinazione residenziale**, con finalità abitative, appartenenti alle categorie catastali:
  - ✓ **da A1 a A11 (**esclusa A10- uffici o studi privati);
  - ✓ e le **relative pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte ecc …);
  - ✓ nonché **singole stanze dell'abitazione** (Circolare 26/E/2011);

  situati in Italia;
- di **durata inferiore a 30 giorni**, quindi non soggetti a registrazione. L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 24/E/2017 ha specificato che il termine deve essere considerato in relazione ad ogni pattuizione contrattuale. Ciò significa che nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto. Se la durata delle locazioni tra le stesse parte è complessivamente superiore a 30 giorni, devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto;
- **stipulati da persone fisiche private al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.**

  Rientrano tuttavia nell'ambito di applicazione della nuova disciplina **anche i contratti stipulati tramite intermediari**, che potrebbe essere sia un'agenzia immobiliare sia un portale come ad esempio Airbnb**.**

  Sono escluse, invece, le locazioni brevi che rientrano nell'esercizio di attività d'impresa, come definita all'art. 55 comma 2 del TUIR e all' art. 4 del DPR 633/72, o nell'attività commerciale non esercitata abitualmente, i cui redditi sono compresi tra i redditi occasionali di cui all'art. 67 comma 1 lett) i del TUIR. Sono esclusi dalla definizione di locazione breve anche i contratti che il datore di lavoro stipula per destinare un immobile abitativo ad uso foresteria dei dipendenti.

Rientrano nel novero dei locatori **anche i sub locatori e i comodatari** che concedono a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso. L'ambito applicativo, pertanto, è determinato in base alla causa del contratto e non in base al diritto che ha sull'immobile il soggetto che lo mette a disposizione. Sono comprese, dunque, nella normativa in esame sia le locazioni produttive di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto di proprietà o altro diritto reale sull'immobile), sia quelle produttive di reddito diversi (nel caso in cui locatore sia titolare di un diritto personale di godimento come locazione o comodato).

D.2 COSA SI INTENDE PER INTERMEDIARI?

R.2 L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 24/E/2017, ha chiarito che **per intermediari** non si intendono solo coloro che esercitano la professione di mediatore (L. 39/1989), ma più in generale **tutti coloro attraverso cui vengono stipulati contratti di locazione breve**, come ad esempio quelli che in via abituale - anche se non esclusiva - offrono strumenti tecnici e informativi per facilitare l'incontro della domanda e dell'offerta di locazioni brevi, e intervengono nella conclusione del contratto tra locatore e conduttore. A tal fine **è irrilevante la forma giuridica del soggetto** che svolge l'attività di intermediazione, così come la sua residenza, e la modalità con cui l'attività è svolta.

D.3 QUALI SONO I NUOVI OBBLIGHI A CUI SONO TENUTI GLI INTERMEDIARI?

R.3 In relazione ai contratti di locazione breve, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, **gli intermediari sono tenuti:**

- **a comunicare i contratti conclusi** tramite il loro operato;
- **ad operare una ritenuta** del 21% a titolo di acconto all'atto del pagamento del corrispettivo, se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi.

Nella Circolare 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha specificato che **tali adempimenti sono dovuti:**

- **solo se gli intermediari intervengono** nella conclusione del contratto o nel pagamento dei corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, che rispondano alla definizione descritta al paragrafo precedente;
- **in relazione ai contratti di locazione breve stipulati dal 1° giugno 2017.** Per quelli stipulati prima gli intermediari non sono tenuti a comunicare i dati del contratto né ad operare la ritenuta.

  Si ricorda che l'art. 1326 del c.c. considera concluso il contratto nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte. In tal caso, quindi, non rileva la data del pagamento del corrispettivo, né la data di utilizzo dell'immobile. Per i contratti di locazione breve stipulati tramite intermediario, si ritiene che rilevi il **momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione.**

Gli adempimenti devono essere effettuati **dall'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico,** anche ne caso in cui quest'ultimo si avvalga a sua volta di altri intermediari. Pertanto, ad esempio, nel caso di un'agenzia immobiliare che ha ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locarlo, e inserisce l'offerta di locazione sulla piattaforma online, l'agenzia è tenuta a comunicare i dati del contratto se questo si è concluso tramite la piattaforma, considerato che la piattaforma fornisce un servizio all'agenzia e non al locatore. L'agenzia dovrà anche effettuare la ritenuta nel caso in cui intervenga nel pagamento del contratto. L'agenzia dovrà rendere esplicito al gestore della piattaforma la veste in cui opera, in modo che questi non faccia a sua volta l'adempimento.

Gli intermediari/portali on line sono tenuti altresì a **conservare i dati** relativi alle informazioni comunicate, e quelli relativi ai pagamenti in cui sono intervenuti o ai corrispettivi incassati, per il periodo previsto per l'eventuale accertamento, ai sensi dell'art. 43 del DPR 600/73.

D.4 GLI ADEMPIMENTI A CARICO DEGLI INTERMEDIARI VALGONO ANCHE PER I NON RESIDENTI?

R.4 Sì. Gli adempimenti relativi alla comunicazione dei dati e all'applicazione della ritenuta sono effettuati **anche dagli intermediari fiscalmente non residenti nel territorio dello Stato.** In particolare, i soggetti non residenti:

- **con stabile organizzazione** in Italia, effettuano gli obblighi tramite la stabile organizzazione;
- **senza stabile organizzazione** in Italia, si avvalgono di un **rappresentante fiscale, in qualità di responsabile d'imposta**[20], scelto tra i soggetti indicati all'art. 23 del DPR 600/73, che provvede anche alla richiesta di attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentanti, qualora ne siano in possesso.

D.5 IN COSA CONSISTE L'OBBLIGO DI COMUNICAZIONE DEI DATI DA PARTE DEGLI INTERMEDIARI?

R.5 L'**obbligo** di comunicazione dei dati dei contratti di locazione breve è un adempimento **a carico degli intermediari che**, oltre a favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta, **forniscono un supporto professionale o tecnico informativo nella fase di perfezionamento dell'accordo**. E' necessario, dunque, che il conduttore accetti la proposta di locazione tramite l'intermediario, o aderisca all'offerta tramite la piattaforma online. Nel caso in cui il conduttore comunichi direttamente al locatore l'accettazione della proposta, l'intermediario non è tenuto ad effettuare alcuna comunicazione, in quanto ha solo contribuito a mettere in contatto le parti, ed è rimasto estraneo alla conclusione dell'accordo.

Il provvedimento del 12.07.2017 ha specificato quali dati devono essere comunicati:

- nome, cognome e codice fiscale del locatore;
- durata del contratto;
- importo del corrispettivo lordo;
- indirizzo dell'immobile.

Per i contratti relativi al medesimo immobile, e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in modo aggregato.

I dati devono essere predisposti e **trasmessi attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate**, **entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello di conclusione del contratto.

Con la Circolare 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **gli intermediari** sono tenuti a chiedere al locatore i dati da comunicare, ma **non sono tenuti a verificarne l'autenticità. La responsabilità sulla veridicità dei dati cade sul locatore**, che è responsabile della corretta tassazione del reddito e del corretto adempimento di altri eventuali obblighi tributari connessi al contratto. L'intermediario può comunque utilizzare i dati in suo possesso per la corretta effettuazione degli adempimenti, ad esempio nel caso in cui il locatore gli avesse fornito il suo numero di partita Iva, l'intermediario potrà non effettuare gli adempimenti ritenendo che la locazione sia riconducibile all'esercizio di un'attività d'impresa.

[20] Si utilizza il termine "responsabile d'imposta" anziché "sostituto d'imposta" per evitare che l'effettuazione degli adempimenti possano far ritenere sussistente una stabile organizzazione.

In caso di recesso del contratto di locazione breve, gli intermediari non devono trasmettere i dati del contratto. Nel caso in cui il recesso avvenga successivamente alla comunicazione dei dati, l'intermediario dovrà rettificare la comunicazione.

In caso di omessa, incompleta o infedele comunicazione, i soggetti sono puniti con la **sanzione amministrativa da 250 Euro a 2.000 Euro** (prevista al comma 1 dell'art. 11 del D.lgs. 471/1997). Per coloro che effettuano la comunicazione, o la sua correzione, entro 15 giorni dalla scadenza, la sanzione si riduce della metà (quindi da 125 a 1.000 Euro).

Non è sanzionabile l'incompleta o errata comunicazione dei dati del contratto se causata dal comportamento del locatore.

D.6 QUANDO GLI INTERMEDIARI DEVONO OPERARE LA RITENUTA DEL 21%?

R.6 Qualora gli intermediari intervengano nella fase del pagamento del canone di locazione, o incassino i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve **devono operare**, all'atto del pagamento al locatore, **una ritenuta d'acconto del 21% sul relativo ammontare**. Nel caso in cui il locatore dovesse aver optato per la cedolare, la ritenuta sarà considerata a titolo d'imposta. Successivamente dovranno versare la ritenuta all'Erario.

L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 24/E/2017, ha chiarito che l'obbligo di operare la ritenuta ricade **in tutti i casi in cui l'intermediario ha la materiale disposizione delle risorse finanziarie**. Se, invece, l'intermediario non ha la disponibilità finanziaria, non deve operare la ritenuta. E' il caso, ad esempio, dell'**assegno bancario intestato al locatore.** In tale fattispecie l'intermediario non ha la disponibilità finanziaria della somma, e pertanto non è tenuto ad operare la ritenuta, nemmeno se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite. **Nel caso di pagamento tramite carte** di debito, di credito, prepagate, le banche, poste italiane Spa, istituti di moneta elettronica, istituti di pagamento nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale come Paypal, non devono operare la ritenuta in quanto non svolgono l'attività di intermediazione. La ritenuta dovrà in caso essere operata dall'intermediario, se questo incassa il canone o interviene nel pagamento.

La ritenuta deve essere operata anche se l'intermediario ha delegato un soggetto terzo a incassare il canone o ad accreditare l'importo al locatore. Tali attività devono essere riferite al delegante, pertanto il soggetto terzo dovrà effettuare tali adempimenti a nome del delegante.

D.7 SU QUALE AMMONTARE VA CALCOLATA LA RITENUTA DEL 21%?

R.7 La ritenuta va applicata sull'importo del canone o del corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve, ad esclusione:

- di eventuali penali o caparre o depositi cauzionali;
- delle spese per servizi accessori qualora sostenute direttamente dal conduttore o a questi riaddebitate dal locatore in base ai costi/consumi effettivamente sostenuti. Qualora, invece, le spese per la fornitura di servizi accessori siano addebitate al conduttore a titolo forfetario, sono incluse nel corrispettivo lordo e quindi soggette a ritenuta.

Per quanto riguarda la **provvigione dovuta all'intermediario**, e la sua rilevanza per la determinazione del corrispettivo lordo, l'Agenzia delle Entrate nella circolare 24/E/2017 ha chiarito che occorre considerare quanto stabilito nel contratto di locazione. **Essa non rileva**:

- qualora sia addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore;
- qualora sia addebitata direttamente dall'intermediario al locatore, che poi la gira al conduttore.

La provvigione, invece, concorre alla determinazione del corrispettivo lordo se è trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore.

D.8 QUANDO E COME DEVE ESSERE VERSATA LA RITENUTA DEL 21%?

R.8 La ritenuta dovrà poi essere versata con il modello F24 entro il 16 del mese successivo a quello in cui è effettuata, secondo le modalità previste dall'art. 17 del D.lgs. 241/1997, con il codice tributo "1919", istituito con la Risoluzione 88/E del 5.7.2017.

Il codice tributo va esposto nella sezione "Erario" del mod. F24, in corrispondenza delle somme indicate nella colonna "importi a debito versati", indicando ai campi "Rateazione/regione/prov/mese rif." e "Anno di riferimento" del mese e dell'anno cui la ritenuta si riferisce, nei formati "00MM" e "AAAA". Di seguito un esempio di compilazione:

Se si dovesse versare più del dovuto, **è possibile recuperare in compensazione l'eccedenza** dai successivi pagamenti relativi allo stesso anno con il codice tributo "1628" (risoluzione 13/2015). Va, invece, utilizzato il "6782" (risoluzione 9/2005) in caso di compensazione da versamenti dell'anno seguente.

L'intermediario dovrà anche certificare e dichiarare le ritenute operate tramite la presentazione della Certificazione Unica/mod. 770. La presentazione della Certificazione Unica assolve, secondo il provvedimento del 12.07.2017 l'obbligo di comunicazione dei dati relativo ai contratti di locazione breve.

Nella Circolare 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **in caso di recesso dal contratto**, la ritenuta eventualmente già certificata e versata dall'intermediario è:

- recuperata dal locatore in dichiarazione dei redditi, o chiesta a rimborso;
- restituita al locatore e recuperata dall'intermediario in compensazione qualora il recesso sia intervenuto prima della certificazione della ritenuta.

La mancata applicazione della ritenuta da parte dell'intermediario è punita con la sanzione prevista all'art. 14 del D.lgs. 471/1997, con la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso.

Nella Circolare 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ha affermato che **l'amministrazione finanziaria**, tenendo conto delle difficoltà che gli operatori possono aver riscontrato nell'effettuazione dell'adempimento, e del fatto che il relativo provvedimento è stato emanato il 12.07.2017, **potrà escludere l'applicazione delle sanzioni per omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre**, secondo i principi

dello Statuto dei diritti del contribuente. Resta fermo l'obbligo di versamento della ritenuta, entro il 16 del mese successivo, per coloro che pur in assenza del provvedimento hanno applicato la ritenuta.

Gli intermediari sono invece sanzionabili per le omesse o incomplete ritenute da effettuare a partire dal 12 settembre 2017, e da versare entro il 16 ottobre 2017.

D.9 COME DEVE ESSERE CERTIFICATO L'AMMONTARE DELLE RITENUTE OPERATE DALL'INTERMEDIARIO?

R.9 L'intermediario certifica l'ammontare delle ritenute operate attraverso il modello CU (Certificazione Unica). Per permettere l'indicazione dei dati relativi alle ritenute effettuate in presenza di locazioni brevi nella **CU 2018**, è stata inserita la nuova "**Certificazione redditi - Locazioni brevi**".

Di seguito un riepilogo sulle modalità di compilazione del nuovo prospetto:

1	Da compilare solo nel caso in cui i dati vengano esposti in modo aggregato. In tal caso va riportato il numero complessivo dei contratti stipulati relativi alla singola unità immobiliare
2	Da barrare nel caso in cui il contratto preveda la locazione dell'intera unità immobiliare
3	Da barrare nel caso in cui il contratto preveda la locazione parziale dell'unità immobiliare
4	Da barrare se il contratto prevede un periodo di locazione nel 2018
5	Indicare il numero dei giorni di durata del contratto di locazione compreso nel periodo di riferimento (in generale 2017). Se è barrata la casella 4 il periodo di riferimento è il 2018. Se è barrata la casella 16, va indicato in ogni caso la durata del contratto, anche in caso di efficacia a cavallo d'anno. Se i dati sono esposti in forma aggregata i giorni vanno conteggiati considerando una sola volta i periodi coincidenti
6 - 13	Riportare i dati relativi all'indirizzo del'immobile oggetto del contratto
14	Indicare l'importo del corrispettivo lordo pattuito per la locazione, suddiviso tra il 2017 e 2018 in caso di locazione breve a cavallo d'anno
15	Indicare la ritenuta operata sul corrispettivo (codice tributo 1919)
16	Da barrare se il percipiente a cui viene rilasciata la CU non è il proprietario dell'unità immobiliare locata (esempio sublocazione breve o locazione breve

	stipulata dal comodatario con un soggetto terzo estraneo al contratto di comodato). Se viene barrato il punto 16 non deve essere barrato il punto 4

Le istruzioni precisano che:

- se il corrispettivo percepito si riferisce a **due periodi d'imposta** (sia al 2017 che al 2018) vanno compilati **2 distinti righi** dove, nel primo vanno indicati i giorni di locazione nel 2017 (e non va barrato il campo 4 "2018"), nel secondo vanno indicati i giorni di locazione nel 2018 e va barrato il campo 4 "2018";
- ai fini della compilazione della CU si utilizza il **principio di cassa** (a fronte di un reddito percepito nasce l'obbligo di versamento delle ritenute e di rilascio della CU) ma i redditi derivanti da locazione breve costituiscono:
  - ✓ redditi fondiari per il locatore proprietario/titolare di un diritto reale sull'immobile, per i quali si applica il principio di competenza;
  - ✓ redditi diversi per il locatore comodatario/sublocatore, per i quali va applicato il principio di cassa.

D.10 QUAL È IL REGIME FISCALE PREVISTO PER I CONTRATTI DI LOCAZIONE BREVE?

R.10 Ai contratti di locazione breve il legislatore prevede che si applichino le disposizioni relative alla **cedolare secca[21], con aliquota 21%.** Poiché il regime della cedolare secca è opzionale, si ritiene che il soggetto possa in alternativa scegliere il regime ordinario.

Il proprietario pertanto **potrà** in alterativa**:**

- **optare per la cedolare secca al 21%,** sostitutiva dell'Irpef e dell'imposta di registro;
- **applicare il regime ordinario Irpef**, con aliquota minima 23%.

Anche la legislazione precedente prevedeva che i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni (per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione) potessero essere assoggettati a cedolare secca[22].

Rispetto a prima, con **la nuova disciplina** è possibile applicare la **cedolare secca anche** ai corrispettivi lordi derivanti da:

- **contratti di sublocazione** (si tratta di una novità rispetto alla disciplina previgente: finora tali redditi erano esclusi dalla possibilità di applicare il regime della cedolare secca);
- **contratti** a titolo oneroso **conclusi dal comodatario** (questa è una novità importante perché a regime l'opzione per la cedolare può essere esercitata solo da proprietario-locatore dell'immobile);

aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi, al ricorrere delle condizioni sopra riportate**.**

Nella Circolare 24/E/2017 l'Agenzia fa delle osservazioni a riguardo. Nel caso dei:

- **contratti di sublocazione**, l'applicazione della cedolare secca non modifica la qualificazione reddituale dei proventi, che si configurano redditi diversi;
- **contratti di comodato**, l'applicazione della cedolare fa sì che:

[21] La cedolare secca è un regime opzionale, previsto all'art. 3 del D.lgs. 23/2011, che prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle relative addizionali sui redditi da locazione di beni immobili. In caso di opzione non è dovuta né l'imposta di registro né l'imposta di bollo. Aderendo a questo regime si rinuncia alla possibilità di chiedere - per tutta la durata dell'opzione - l'aggiornamento del canone di locazione. Possono optare per la cedolare secca i proprietari o titolari di diritto reale di godimento, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, arti o professioni.

[22] Provvedimento Agenzia delle Entrate del 7.4.2011.

- ✓ il comodante resti titolare di reddito fondiario, derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato;
- ✓ il comodatario/locatore diventi titolare di reddito diverso derivante dal contratto di comodato.

L'Agenzia pertanto ritiene superati gli orientamenti espressi nelle precedenti risoluzioni (n. 381/2008 e n.394/2008) volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore.

La qualificazione reddituale dei proventi derivanti dai contratti di locazione non muta anche se il contratto prevede la fornitura di servizi accessori strettamente connessi alla funzionalità dell'immobile (fornitura di biancheria, pulizia dei locali, fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata).

La nuova disciplina, inoltre, **allarga l'ambito di applicazione della cedolare secca anche alle attività accessorie all'attività di locazione**, ossia:

- servizi di fornitura di **biancheria**;
- servizi di **pulizia** dei locali;

espressamente indicati all'art. 4 del D.l. 50/2017. Tali servizi sono ritenuti, infatti, strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo. Nella Circolare 24/E/2017 l'Agenzia delle Entrate ritiene che analogo trattamento possa essere applicato anche ad **altre tipologie di** servizi, anche se non espressamente indicati nell'art. 4 del D.l. 50/2017, come ad esempio la **fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata.** Non rientrano, invece, nella disciplina i servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile, come ad esempio la fornitura della colazione, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti. In tale caso, infatti, è richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso delle attività di bed and breakfast occasionale.

D.11 QUANDO SI EFFETTUA LA SCELTA PER IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA?

R.11 La scelta per il regime agevolato va effettuata:

- **nel modello Redditi/730** relativo all'anno in cui i canoni sono maturati, o i corrispettivi riscossi;
- **in sede di registrazione del contratto.**

E' possibile effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati dal locatore, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti[23]. In tale ipotesi l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola il regime di quello successivo.

D.12 QUANDO IL LOCATORE È TENUTO A RILIQUIDARE L'IMPOSTA DOVUTA SUL CANONE?

R.12 Il locatore è tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone nel caso in cui:

- non opti per la cedolare secca;
- non abbia subito la ritenuta;
- l'intermediario non abbia effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;
- la ritenuta subita sia maggiore dell'imposta dovuta.

D.13 DOVE VANNO INDICATI NEL MOD 730/2018 I REDDITI DERIVANTI DALLE LOCAZIONI BREVI?

[23] Circolare 26/E/2011.

R.13 Nel Mod. 730/2018 i redditi derivanti da locazioni brevi effettuate dal **proprietario** dell'immobile devono essere indicati nel **quadro B**, seguendo le relative regole, applicabili ai redditi fondiari in generale.

La **ritenuta** applicata dall'intermediario, ed indicata nel punto 15 della CU va, invece, riportata nel nuovo **rigo F8.**

Qualora il contratto stipulato sia una **sublocazione** o una locazione effettuata dal **comodatario** il reddito conseguito non rientra più tra i redditi fondiari da indicare nel quadro B del mod. 730 ma al contrario tra i redditi diversi da indicare nel quadro D del mod. 730.

L'eventuale ritenuta applicata dall'intermediario dovrà sempre essere indicata al rigo F8.

CASI RISOLTI

C.1. LOCAZIONE PROPRIETARIO NEL MOD. 730/2018

S.1 Il proprietario di un immobile stipula un contratto di locazione breve della durata di 15 giorni dal 1 ottobre al 15 ottobre.

Per la rimanente parte dell'anno l'immobile rimane a disposizione.

Il contribuente percepisce una corrispettivo di € 500 al netto della ritenuta del 21% di € 105.

L'intermediario rilascia la seguente certificazione unica

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
	X			

Comune	Provincia (sigla)	Codice comune
MILANO	MI	F205

Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo	N. civico	Scala	Interno
VIA	CAVOUR	15		

Importo corrispettivo	Ritenuta operata	Locatore non proprietario
500	105	

Il contribuente compila il modello 730/2018 indicando nel quadro B nel rigo B1 colonna 2, il codice 3 (immobile locato a libero mercato); a colonna 3, il numero dei giorni in cui l'immobile è stato locato, indicati nel punto 5 della CU, vale a dire "15"; a colonna 5, il codice "3" (il dichiarante intende optare per la cedolare secca); a colonna 6, il 100% del canone di locazione, indicato nel punto 14 della CU, vale a dire € 500.

L'opzione per la cedolare secca viene effettuata nella dichiarazione dei redditi (il contratto, di durata non superiore a 30 giorni, non è stato registrato); di conseguenza, va barrata la casella di colonna 11.

RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO GIORNI	POSSESSO %	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA
150,00	3	15	100	3	500,00		☐	F205	X		

La ritenuta di 105 € indicata nella certificazione rilasciata dall'intermediario deve essere indicata nel rigo F8, Mod. 730/2018

F7	Soglia esenzione saldo 2017	Esenzione totale/ altre agevolazioni saldo 2017	Soglia esenzione acconto 2018	Esenzione totale/ altre agevolazioni acconto 2018	F8	Ritenute	105,00

C.2. SUBLOCAZIONE NEL MOD. 730/2018

S.2 Il locatario di un immobile stipula un contratto di sublocazione breve della durata di 15 giorni dal 1 ottobre al 15 ottobre.

Il contribuente percepisce una corrispettivo di € 500 al netto della ritenuta del 21% di € 105.

L'intermediario rilascia la seguente certificazione unica.

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
	X			

Comune	Provincia (sigla)	Codice comune
MILANO	MI	F205

Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo	N. civico	Scala	Interno
VIA	CAVOUR	15		

Importo corrispettivo	Ritenuta operata	Locatore non proprietario
500	105	X

Il locatario dovrà indicare il reddito in questione nel quadro D al rigo D4 utilizzando il nuovo codice 10 e barrando la casella 2 che manifesta la volontà di optare per la cedolare secca.

SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI

		TIPO DI REDDITO	REDDITI	RITENUTE			TIPO DI REDDITO	REDDITI	RITENUTE
D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI		,00	,00	D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE		,00	,00

		TIPO DI REDDITO	REDDITI	
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITÀ ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO		,00	,00

		CEDOLARE SECCA		REDDITI	SPESE	
D4	REDDITI DIVERSI	X	10	500,00	,00	,00

La ritenuta di 105 € indicata nella certificazione rilasciata dall'intermediario deve essere indicata nel rigo F8, Mod. 730/2018

F7	Soglia esenzione saldo 2017	,00	Esenzione totale/ altre agevolazioni saldo 2017	Soglia esenzione acconto 2018	,00	Esenzione totale/ altre agevolazioni acconto 2018	F8	Ritenute 105 ,00

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Risoluzione 25/E del **30 Marzo 2018**	L'Agenzia istituisce l'inedito codice amministrativo nazionale "M403" per identificare il neonato Comune di Corigliano-Rossano, generato dalla fusione dei Comuni di Corigliano Calabro e di Rossano, in provincia di Cosenza. L'unione è stata stabilita dalla legge regionale calabra 2/2018. M403 è inserito nell'"Archivio Comuni e Stati esteri" ed è operativo dal 31 marzo.
La numerazione consequenziale n. 24 è stata annullata per un problema tecnico procedurale	

COMUNICATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Comunicato stampa del **2 Aprile 2018**	L'Agenzia comunica che da quest'anno i cittadini che hanno presentato la dichiarazione dei redditi nel 2017, potranno conoscere come sono state distribuite le imposte relative al 2016, accedendo al proprio cassetto fiscale o nella dichiarazione precompilata. E' un progetto voluto da Agenzia delle entrate e ha come obiettivo principale quello di migliorare il senso di partecipazione dei cittadini troppo spesso considerati soltanto contribuenti.
Comunicato stampa del **4 Aprile 2018**	L'Agenzia informa che dal 4 aprile è disponibile sul suo sito internet il nuovo modello che i contribuenti con più di 75 anni di età e con un reddito fino a 8mila euro possono utilizzare per richiedere l'esenzione dal pagamento del canone tv.
Comunicato stampa del **4 Aprile 2018**	L'Agenzia avvisa che è stato pubblicato, sul suo sito internet, il provvedimento che determina, oltre alle carte di credito/debito e prepagate, gli ulteriori mezzi di pagamento per l'acquisto di carburanti e lubrificanti idonei a consentire la detraibilità Iva e la deducibilità della spesa da parte dell'operatore Iva a partire dal prossimo 1° luglio.

SCADENZARIO

LO SCADENZARIO DAL 06.04.2018 AL 20.04.2018

Venerdì **6 Aprile 2018**	**Invio dello spesometro** relativo al **secondo semestre 2017**, il cui termine originario era fissato al 28.02.2018. La data è stata fissata con il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 29190 del 05.02.2018, come annunciato con il Comunicato stampa dell'Agenzia delle Entrate del 19.01.2018. Entro lo stesso termine è possibile integrare, senza sanzioni, i dati relativi allo spesometro del 1° semestre 2017, scaduto il 16.10.2017.
Martedì **10 Aprile 2018**	**Comunicazione da parte degli esercenti commercio al minuto e attività assimilate e agenzie di viaggio e turismo**, presso i quali sono effettuati acquisti di beni in contanti e che effettuano la liquidazione mensile dell'IVA**, dei corrispettivi relativi alle operazioni in contanti legate al turismo** effettuate nell'anno 2017 nei confronti delle persone fisiche di cittadinanza diversa da quella italiana e comunque diversa da quella di uno dei Paesi dell'Unione europea ovvero dello Spazio economico europeo, che abbiano residenza fuori dal territorio dello Stato, **di importo pari o superiore a euro 1.000 e fino ad un massimo di euro 15.000** (10.000 euro per le operazioni effettuate dal 04.07.2017 a seguito delle modifiche attuate dal D.lgs. 90/2017).
Lunedì **16 Aprile 2018**	Emissione e registrazione delle **fatture differite** relative a beni consegnati o spediti nel mese solare precedente e **risultanti da documento di trasporto** o da altro documento idoneo a identificare i soggetti contraenti.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Emissione e registrazione delle **fatture differite** relative a beni consegnati o spediti nel mese solare precedente e **risultanti da documento di trasporto** o da altro documento idoneo a identificare i soggetti contraenti.
Lunedì **16 Aprile 2018**	**Registrazione delle operazioni** effettuate nel mese solare precedente dai **soggetti esercenti il commercio al minuto** e assimilati.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per **annotare**, anche con unica registrazione, l'ammontare dei **corrispettivi** e di **qualsiasi provento conseguito nell'esercizio di attività commerciali**, con riferimento al mese precedente dalle **associazioni sportive dilettantistiche senza scopo di lucro** ed dalle **associazioni pro loco** che hanno effettuato l'opzione al regime di cui all'art. 1 della L. n. 398/1991.

Lunedì **16 Aprile 2018**	Ultimo giorno utile per la **regolarizzazione dei versamenti non effettuati** (o effettuati in misura insufficiente) **entro il 16.03.2018 (ravvedimento operoso breve).**
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento delle **ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente** e **di lavoro autonomo** corrisposti nel mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento delle **ritenute alla fonte su contributi, indennità e premi** vari corrisposti nel mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il **versamento dell'addizionale regionale** e **comunale** all'IRPEF trattenuta ai lavoratori dipendenti e pensionati sulle competenze del mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento delle **ritenute alla fonte su interessi** e **redditi di capitale** vari corrisposti o maturati nel mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento delle **ritenute alla fonte su indennità di cessazione del rapporto di agenzia o di collaborazione a progetto** corrisposti nel mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento delle **ritenute alla fonte su rendite derivanti da perdita di avviamento commerciale** corrisposte nel mese precedente.
Lunedì **16 Aprile 2018**	**Termine per il versamento da parte dei condomini delle ritenute operate** dai condomini **sui corrispettivi** corrisposti nel mese precedente **per prestazioni** relative a **contratti di appalto di opere o servizi** effettuate **nell'esercizio di impresa.**
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il versamento **ritenute** operate sui canoni o corrispettivi incassati o pagati nel mese precedente, in relazione **ai contratti di locazione breve** (art. 4 commi 1 e 3 del D.l. 50/2017), da parte dei **soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, o che gestiscono **portali telematici.**
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il **versamento dell'IVA** dovuta per il mese di **marzo** per i contribuenti IVA mensili.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il **versamento dell'IVA** dovuta per il mese di **marzo** per i contribuenti IVA mensili che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, DPR 100/98.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Termine per il **versamento dell'imposta sugli intrattenimenti** relativi alle attività svolte con carattere di continuità nel mese precedente.

Lunedì **16 Aprile 2018**	Versamento **ritenute previdenziali INPS** operate dai datori di lavoro o committenti dei rapporti di collaborazione sulle retribuzioni/compensi corrisposti nel **mese precedente.**
Lunedì **16 Aprile 2018**	Per i contribuenti Iva che hanno scelto il pagamento rateale del saldo Iva 2016 con versamento della 1ª rata entro il 16.03.2017, termine per il **versamento della 2ª rata del saldo Iva 2017** risultante dalla dichiarazione annuale, con maggiorazione degli **interessi** dello **0,33%**.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Versamento dell'**imposta sulle transazioni finanziarie** ("**Tobin tax**") effettuate nel mese precedente (**Marzo 2016)** da parte degli **intermediari finanziari** e dei **notai** che intervengono nelle operazioni, nonché da parte dei **contribuenti** che pongono in essere tali operazioni senza l'intervento di intermediari né di notai.
Lunedì **16 Aprile 2018**	Possibile per i contribuenti **accedere alla dichiarazione precompilata** attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate.
Venerdì **20 Aprile 2018**	Trasmissione telematica della **dichiarazione relativa alle operazioni effettuate nel trimestre precedente** e contestuale **versamento dell'Iva** dovuta da parte degli **operatori extracomunitari** identificati in Italia ai fini Iva, che effettuano prestazioni di servizi tramite mezzi elettronici (c.d. **servizi di e-commerce**) nei confronti di committenti comunitari non soggetti passivi d'imposta
Venerdì **20 Aprile 2018**	**Trasmissione** dei dati identificativi delle operazioni di verificazione periodica effettuate nel **trimestre solare precedente da parte dei fabbricanti di misuratori fiscali** e laboratori di verificazione periodica abilitati**.**
Venerdì **20 Aprile 2018**	**Comunicazione dei corrispettivi relativi alle operazioni in contanti legate al turismo effettuate nell'anno 2017 nei confronti delle persone fisiche di cittadinanza** diversa da quella italiana e comunque **diversa da quella di uno dei Paesi dell'Unione europea** ovvero dello Spazio economico europeo, che abbiano residenza fuori dal territorio dello Stato, **di importo pari o superiore a euro 1.000 e fino ad un massimo di euro 15.000 (10.000 euro per le operazioni effettuate dal 04.07.2017 a seguito delle modifiche attuate dal D.lgs. 90/2017).**

STUDIOPALUMMO
avvocati e commercialisti

PARTNER POLARIS
auditingconsultingaccounting

network professionale

Lo Studio ed il network Polaris è composto da un team di professionisti di talento, con formazione e cultura diverse, alto grado di specializzazione, energia, creatività, passione, intraprendenza e onestà chiamati quotidianamente al mantenimento di un'elevata qualità dei servizi resi ai clienti, credibilità e reputazione.

Area consulenza e contenzioso tributario

Dott. Paolo Palummo
dottore commercialista e revisore contabile
p.palummo@studiopalummo.it

Dott.ssa Antonella Palombi
dottore commercialista e revisore contabile
compliance@studiopalummo.it

Rag. Angela Zamparelli
Ragioniera e consulente di impresa
amministrazione@studiopalummo.it

Area amministrazione, gestione personale e previdenza

Dott.ssa Giovanna Caraglia
dottore commercialista e revisore contabile
personale@studiopalummo.it

Dott.ssa Alida Calvo
dottore in giurisprudenza e consulente di impresa
lavoro@studiopalummo.it

Dott.ssa Maria Mazzeo
Dottore in economia e consulente di impresa
paghe@studiopalummo.it

Area fisco, contabilità e bilancio

Dott.ssa Katia Medici
dottore commercialista e revisore contabile
k.medici@studiopalummo.it

Dott.ssa Teresa De Ianni
dottore commercialista e revisore contabile
t.deianni@studiopalummo.it

Dott.ssa Carmela De Guglielmo
dottore commercialista e revisore contabile
fisco@studiopalummo.it

Area marketing, comunicazione e pubbliche relazioni

Dott.ssa Gemma Radassao
dottore in comunicatore di impresa
info@studiopalummo.it

Dott. Angelo Riviezzo
dottore commercialista e revisore contabile
marketing@studiopalummo.it

Dott.ssa Antonella Paradiso
Dottore in economia e consulente di impresa
a.paradiso@studiopalummo.it

Area legale e contrattualistica

Avv. Fabio Palummo
Avvocato civilista , bancario e giuslavorista
legale@studiopalummo.it

Avv. Roberta Nazzaro
Avvocato societario e fallimentare
legale@studiopalummo.it

www.studiopalummo.it

per contatti, quesiti,
reclami e comunicazioni

quesiti@studiopalummo.it
reclami@studiopalummo.it

È in scadenza l'abbonamento annuale alla circolare, puoi rinnovarlo al prezzo speciale di € 35,00 iva inclusa a mezzo bonifico bancario su: IT 02 F 03111 15001 0000 0000 1021. Per maggiori informazioni: *abbonamenti@studiopalummo.it*

82100 Benevento - Via Salvemini, 16
0824 53081, fax 0824 355870
info@studiopalummo.it - www.studiopalummo.it

We.CoWork srls
ideas and spaces for you

STUDIOPALUMMO
avvocati e commercialisti

PARTNER POLARIS
auditingconsultingaccounting

I nostri principali servizi

Contabilità, bilancio e fisco

Contabilità ordinaria e semplificata e finanziaria
Bilancio e analisi di bilancio
Budget e controllo di gestione
Revisione legale e volontaria
Consulenza e assistenza fiscale
Dichiarazioni e denunce fiscali
Strategie fiscali e tax planning
Rapporti con gli uffici tributari
Assistenza tributaria pre-contenzioso
Patrocinio in contenziosi tributari
Valutazione aziende e assets, conferimenti, cessioni, fusioni, scissioni, trasformazioni

Gestione e amministrazione del personale

Elaborazione buste paga e contrattazione
Consulenza previdenziale e fiscale dipendenti
Agevolazioni in materia di occupazione
Welfare aziendale
Selezione, addestramento e formazione
Domande di integrazione salariale

Consulenza bancaria e finanziaria

Consulenza al credito aziendale
Finanziamenti ordinari e agevolati
Analisi rapporti bancari e anatocismo
Scelta piani di investimento
Tutela e incremento del patrimonio
Business plan
Piani di risanamento e ristrutturazione
Gestione della crisi di impresa

Consulenza aziendale globale

Scelta del sistema societario
Gestione passaggio generazionale
Marketing e strategia d'impresa
Organizzazione aziendale
Consulenza manageriale e direzione
Consulenza per la qualità aziendale
Modelli di organizzazione e gestione
Consulenze tecniche
Servizi telematici
Contrattualistica

82100 Benevento - Via Salvemini, 16
0824 53081, fax 0824 355870
info@studiopalummo.it - www.studiopalummo.it

We.CoWork srls
ideas and spaces for you