

Le principali novità

COME SI FA IL CONTRATTO



La **forma è libera** e non esistono schemi contrattuali ma sia il conduttore che il locatore non devono stipulare nell'esercizio di **attività d'impresa** (escluse, quindi, anche le foresterie). **Non** possono essere forniti i pasti, la **prima colazione**, l'auto a noleggio o la guida turistica. Sono invece "leciti" e compresi nel concetto di affitto breve i servizi di wi-fi, utenze, aria condizionata, pulizia e cambio biancheria. La durata è 30 giorni in tutto al massimo in un anno tra le stesse parti.

CHI SONO GLI «INTERMEDIARI»



La circolare chiarisce che gli «intermediari» tenuti agli adempimenti (come la ritenuta) **non** sono **solo i mediatori** iscritti alla Camera di commercio e con i requisiti di legge ma anche **tutti coloro attraverso i quali vengono stipulati contratti di locazione** breve ed è irrilevante la forma giuridica da loro scelta per l'attività, che sia online o offline. Le regole valgono **anche se l'intermediario non risiede ufficialmente in Italia**.

IL MOMENTO DELLA «STIPULA»



La **ritenuta** va fatta dagli intermediari **su tutti i contratti di locazione sino a 30 giorni** (anche se non a scopo di vacanza) stipulati **dal 1° giugno 2017** (per la data della «stipula» rileva il momento in cui l'inquilino riceve conferma della prenotazione). Mentre **non** sono tenuti **quando si superano i 30 giorni** o una delle parti è un'impresa o l'immobile non è abitativo o non si tratta di una locazione. Quindi niente ritenuta.

COMUNICAZIONE ALLE ENTRATE



L'**intermediario** deve farsi dare **dal locatore tutti i dati** per fare la **comunicazione annuale alle Entrate** ma non è una sua responsabilità accertarne la veridicità (che resta invece del locatore). A sua volta, l'agente che "passa" l'inserzione a una **piattaforma online** dovrà comunicare a questa i dati del locatore che avrà ricevuto se a concludere il contratto è la piattaforma (che dovrà poi fare la comunicazione annuale a giugno).

L'APPLICAZIONE DELLA RITENUTA



Il **16 ottobre** sarà, per quasi tutti, il **primo appuntamento** con le **ritenute** operate sui versamenti fatti ai locatori. In caso l'intermediario abbia trasmesso un **assegno** (dall'inquilino al locatore), **niente ritenuta**. La ritenuta del 21% va operata anche quando l'intermediario delega terzi a incassare e versare. Non si assoggettano a ritenuta penale o caparre, né la provvigione se è tenuta ben distinta e fatturata a parte; rientrano invece i compensi forfait per servizi aggiuntivi.