

La scelta. A giugno Pochi obblighi per chi è «locatore»

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

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

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

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

© RIPRODUZIONE RISERVATA

