



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LA DISCIPLINA FISCALE E AMMINISTRATIVA DELLE LOCAZIONI BREVI

La disciplina delle locazioni brevi si applica in presenza di specifici elementi essenziali, quali il carattere non imprenditoriale della locazione e la durata del soggiorno inferiore a 30 giorni. In tale evenienza, sotto il profilo fiscale, ricade in capo al titolare del reddito l'obbligo dichiarativo con possibile opzione per il regime della cedolare secca, mentre, sotto il profilo amministrativo, sono previsti ulteriori adempimenti che possono variare a seconda della normativa regionale.

di **La Redazione, Francesca Sparano**

IUS/12 - DIRITTO TRIBUTARIO
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Alessio Giaquinto

Publicato, Martedì 10 Maggio 2022



Abstract ENG

The provisions on short leases apply in the event of specific features, such as the non-entrepreneurial nature of the lease and the rental period that must last less than 30 days. In this case, from the taxation perspective, the holders of short leases earnings fall under the obligation to declare the income, with a possible option for the flat rate tax regime, and from an administrative point of view to further obligations that might also be influenced by the regional law.

In base a quanto disposto dall'art. 4 del Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (conv. L. 21 giugno 2017, n. 96), si definiscono locazioni brevi:

“I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.”

Nello specifico, la definizione fornita dalla norma si riferisce alle locazioni abitative e turistiche che presentano le seguenti caratteristiche essenziali:

la destinazione residenziale dell'immobile (categoria catastale A con esclusione degli immobili A/10); la durata della locazione inferiore a 30 giorni; l'assenza di servizi aggiuntivi oltre a quelli connessi alla finalità residenziale (es.: la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali); l'esercizio non imprenditoriale dell'attività. In merito a tale fattispecie occorre prestare attenzione, in modo particolare, al confine tra la mera locazione e l'esercizio in forma imprenditoriale. La presenza di un'organizzazione che si configura con la messa a disposizione di prestazioni quali la fornitura di servizi di interpretariato, di guide turistiche o la somministrazione di alimenti e bevande, delinea il profilo imprenditoriale della locazione. In tale circostanza subentra pertanto l'obbligo di apertura della partita IVA e di iscrizione presso la Camera di Commercio competente.

A tal riguardo è intervenuta di recente la Legge di Bilancio 30 dicembre 2020, n. 178, la quale ha fissato in un massimo di quattro unità immobiliari il limite oltre il quale occorre esercitare l'attività in forma d'impresa, con i conseguenti obblighi correlati.

Al di sotto di tale soglia, pertanto, è possibile, nel rispetto delle caratteristiche sopra illustrate, applicare la disciplina delle locazioni brevi di cui si delineano di seguito gli

aspetti fiscali ed amministrativi.

Occorre innanzitutto premettere che, quanto di seguito esposto, trova applicazione sia nei contratti di locazione breve stipulati dal proprietario, sia in quelli sottoscritti nella forma della sublocazione breve dal conduttore o della locazione breve stipulata dal comodatario. Tale distinzione trova rilevanza sotto il profilo fiscale, per cui si configurano redditi fondiari nel caso di locazione realizzata dal proprietario e redditi diversi nelle altre due ipotesi.

In tutti i casi sopra evidenziati è possibile, per il titolare del reddito, optare in sede di dichiarazione per la tassazione sostitutiva in regime di cedolare secca. Questa possibilità è in vigore a partire dal 1° giugno 2017, come disposto dal comma 2 art. 4 del già menzionato D.L. 24 aprile 2017, n. 50:

“A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione.”

In assenza di tale opzione, il reddito dichiarato viene sommato agli altri percepiti nel periodo d'imposta e conteggiato ai fini del calcolo della base imponibile IRPEF.

Sempre in merito alla tassazione dei redditi da locazione breve, particolare menzione merita quanto disposto dal comma 5 dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, rispetto agli obblighi degli intermediari che percepiscono il corrispettivo della locazione. A tal riguardo, a partire dal 1° giugno 2017, la norma ha introdotto l'obbligo di applicare la ritenuta del 21%, da attestare al titolare del reddito con apposito modello di Certificazione Unica ai fini dei relativi adempimenti dichiarativi. Tale importo viene quindi considerato, in caso di opzione per la cedolare secca, come ritenuta a titolo di imposta e, in caso di tassazione progressiva IRPEF, come ritenuta a titolo di acconto:

“Per assicurare il contrasto all'evasione fiscale, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on line, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.”

Sotto il profilo sanzionatorio, nell'ipotesi di omessa applicazione della ritenuta del 21% da parte degli intermediari, si applica la sanzione amministrativa di cui all'art. 14 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471:

“Chi non esegue, in tutto o in parte, le ritenute alla fonte è soggetto alla sanzione amministrativa pari al venti per cento dell'ammontare non trattenuto”.

Inoltre, un ulteriore obbligo a carico degli intermediari, è rappresentato dalla comunicazione all'amministrazione finanziaria dei dati dei contratti delle locazioni brevi stipulati nell'anno di imposta, da effettuarsi con scadenza 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione della locazione.

Le previsioni anzi illustrate comportano, per gli intermediari telematici con sede all'estero, l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale in Italia, in quanto privi di stabile organizzazione sul territorio nazionale. La disposizione ha però portato a contenziosi attualmente ancora non risolti, come il caso della multinazionale Airbnb, che ha presentato ricorso al Consiglio di Stato, il quale, a sua volta, ha demandato alla Corte di giustizia dell'Unione Europea la decisione definitiva.

Per quanto riguarda invece gli aspetti di natura amministrativa, i contratti con oggetto locazioni di durata inferiore a 30 giorni non comportano l'obbligo di registrazione presso l'amministrazione finanziaria e, pertanto, il conseguente versamento dell'imposta di bollo e di registro. Pur in assenza di tale vincolo, però, è comunque necessario che il proprietario provveda alla stipula di un contratto di locazione, ed al rilascio della ricevuta di pagamento comprensiva della marca da bollo di € 2,00 al superamento del valore della locazione di € 77,47.

Oltre a quanto indicato potrebbero essere richieste eventuali ulteriori ottemperanze dalla normativa locale della Regione dove sono situati gli immobili. In molti casi, infatti, pur in assenza del carattere imprenditoriale della locazione, è previsto l'obbligo di presentare la comunicazione di inizio attività presso il Comune di competenza. A seguito di tale comunicazione viene rilasciato un codice identificativo che il proprietario ha il dovere di esporre in tutti gli annunci relativi all'offerta dell'alloggio.

Infine, anche per le locazioni brevi, è previsto l'obbligo di comunicare le generalità degli ospiti presso la Questura competente entro le 24 ore successive all'arrivo, come disposto dal TULPS, Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773).

Note e riferimenti bibliografici

Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50;

Legge 21 giugno 2017, n. 96;

Legge 30 dicembre 2020, n. 178;

Decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471;

Regio Decreto 18 giugno 1931, n. 773

* Il simbolo {https/URL} sostituisce i link visualizzabili sulla pagina:
<https://rivista.camminodiritto.it/articolo.asp?id=8452>