

Circolare di Studio N° 002/2021
20 Gennaio 2021



STUDIO
MANUELA
FURIGO
DOTTORE COMMERCIALISTA

Le Principali Novità In Materia di Locazioni Brevi

Via Mameli 50
21040 Morazzone (VA)
C.F. FRGMNL67H64L682Z
P.IVA 02153460122
Tel. +39 0332 873184
Fax +39 0332 464731
www.studiofurigo.it
info@studiofurigo.it

La Circolare è composta da N° 4 pagine inclusa la presente

Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che, l'art. 1, co. 595, della Legge n. 178/2020 contiene **importanti novità in materia di locazioni brevi**, la cui disciplina è **stata introdotta nel nostro ordinamento ad opera dell'art. 4, co. 2 e 3, del D.L. n. 50/2017**.

In particolare, viene **introdotta una presunzione in base alla quale, a partire del periodo d'imposta 2021**, il regime fiscale della cedolare secca è **riconosciuto per le locazioni brevi "solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta"**.

Nel caso in cui il proprietario **destini alla locazione 5 appartamenti o più l'attività di locazione**, da chiunque svolta, **si presume svolta in forma imprenditoriale**.

Viene inoltre istituita, presso il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo, **una banca di dati delle strutture ricettive**, nonché degli **immobili destinati alle locazioni brevi**, che **va a sostituirsi alla "precedente" banca dati**, istituita dal previgente art. 13-quater co. 4 del DL 34/2019, presso il Ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo.

La banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui sopra. Gli immobili e le strutture **sono identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza**, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. **L'attuazione della norma è demandata ad un decreto attuativo**.

Premessa

L'art. 1, co. 595, della Legge n. 178/2020 contiene **importanti novità in materia di locazioni brevi**, la cui disciplina è **stata introdotta nel nostro ordinamento ad opera dell'art. 4, co. 2 e 3, del D.L. n. 50/2017**.

Osserva

Si ricorda, brevemente, che **rientrano in tale ambito le locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni**, ivi compresi quelli che prevedono la prestazione di alcuni servizi accessori (fornitura di biancheria, pulizia dei locali e connessione internet).

Secondo quanto stabilito dal citato art. 4 del D.L. n. 50/2017, tali locazioni **si considerano effettuate al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa**, con conseguente produzione di un reddito fondiario (ovvero di un reddito diverso in caso di sub-locazione o di comodato a terzi).

L'art. 4, co. 3-bis, del D.L. n. 50/2017 aveva demandato ad un regolamento l'individuazione dei criteri in base ai quali la predetta attività di locazione fosse da considerarsi un'attività d'impresa, con la conseguenza che il reddito prodotto sarebbe rientrato tra quelli d'impresa. **Il regolamento in questione non è mai stato emanato**, e con la risposta ad interpello n. 278 del 26 agosto 2020 l'Agenzia aveva precisato che **occorre fare riferimenti ai criteri generali di cui all'art. 2082 c.c. ed all'art. 55 del TUIR in materia di reddito d'impresa**.

Osserva

Con l'approvazione della Legge di Bilancio, **sono stati stabiliti i requisiti in presenza dei quali l'attività di locazione in questione è produttiva di reddito d'impresa**, e nel contempo **è stata abrogata**, in quanto non più utile, la disposizione dell'art. 4, co. 3-bis, del D.L. n. 50/2017, **che rinviava al citato regolamento l'individuazione dei criteri**.

Novità Legge di bilancio 2021

Il citato co. 595 stabilisce che, **a partire dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, l'attività di locazione breve si considera svolta al di fuori dell'attività d'impresa**, e quindi produttivo di reddito fondiario (o reddito diverso) **solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta**.

Osserva

Negli altri casi, e quindi **al superamento del parametro indicato**, l'attività di locazione breve da chiunque esercitata **si considera effettuata in forma d'impresa** di cui all'art. 2082 c.c., con conseguente produzione di reddito d'impresa.

La regola descritta, precisa lo stesso co. 595, **si applica anche laddove i contratti di locazione breve siano stipulati con l'intervento di un agente immobiliare, ovvero tramite portali telematici che consentono di mettere in contatto le persone che cercano un immobile con coloro che ne dispongono.**

Conseguenze delle novità introdotte

La novella normativa descritta porterà **all'apertura di nuove e numerose partite Iva**, poiché **sarà sufficiente la locazione di cinque appartamenti**, anche per brevi periodi dell'anno, **affinché si realizzi il presupposto dell'attività imprenditoriale.**

Osserva

Tra l'altro, ciò **non significa che sia richiesta la proprietà di almeno cinque immobili** per far scattare il presupposto, poiché ciò che rileva è **l'effettiva locazione di cinque immobili**, anche se gli stessi **sono detenuti in locazione o comodato da parte del soggetto che svolge l'attività di locazione breve.**

Esempio

Il sig. Mario Rossi dispone di sei appartamenti nel Comune di Roma, di cui quattro in proprietà e due in locazione. Questi ultimi, oltre a due dei quattro in proprietà, **sono destinati nel 2021 alla locazione breve**, mentre **gli altri due sono tenuti sfitti**. In questo caso, l'attività svolta dal sig. Rossi **non realizza il carattere di imprenditorialità** di cui al co. 595 della Legge di Bilancio, con la conseguenza che **i redditi che ne derivano sono qualificati come redditi fondiari** (per i due appartamenti di proprietà) e come redditi diversi (per i due appartamenti sub-locati).

Osserva

Tuttavia, **se nel corso del 2021**, anche per un solo giorno **il Sig. Rossi concede in locazione anche un altro appartamento**, a quel punto **scatterebbe la presunzione di imprenditorialità con conseguente obbligo di apertura della partita Iva** (con effetto, si ritiene, dalla data in cui è concesso in locazione il quinto appartamento, **poiché solo in quel momento di concretizza il presupposto di cui alla Legge di Bilancio 2021).**

Banca dati delle locazioni brevi

Viene istituita, presso il Ministero per i Beni e le Attività culturali e per il Turismo, una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi, **che va a sostituirsi alla "precedente" banca dati**, istituita dal previgente art. 13-quater co. 4 del DL 34/2019, **presso il Ministero delle Politiche agricole alimentari, forestali e del turismo.**

Viene previsto, in particolare, che presso il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo dovrà essere istituita una banca dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi indentificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. La banca dati in questione raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive. **E' infine previsto l'obbligo di esporre il bollino al momento di pubblicizzazione dell'offerta.**

L'attuazione della norma **è demandata ad un decreto attuativo.**

Fine della Circolare N° 002/2021