Locazioni brevi: cosa cambia

Autore : Marianna Annicchiarico

Categoria : In Pratica

Tagged as : immobili abitativilocazione breve

Data : 22 Marzo 2021

La Legge di Bilancio 2021 ha ristretto il regime agevolativo per le locazioni brevi attraverso la previsione di una presunzione di soggettività passiva ai fini Iva, redditi e Irap per i soggetti che destinano alla locazione breve più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Le novità dal 2021
Il comma 595 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha previsto che il regime fiscale delle locazioni brevi sia riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 c.c.
Le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

Gli effetti
Per effetto della presunzione di soggettività passiva, il soggetto che adibisce, nel corso del periodo d'imposta, a locazione breve più di 4 unità immobiliari, anche per un solo giorno, sarà considerato ad ogni effetto titolare di reddito d'impresa e dovrà aprire la partita Iva (entro 20 giorni).
Al riguardo, si ricorda che l'attività di locazione breve sulla base delle disposizioni comunali e regionali richiede una apposita comunicazione nella quale si devono indicare gli identificativi degli immobili adibiti a tale attività, talché è da ritenersi che dal momento in cui il 4° appartamento viene comunicato, scatta il presupposto dell'obbligo di richiesta della partita Iva ancorché non sia ancora stato stipulato un contratto di locazione.
Non rientrano nelle locazioni brevi le locazioni uso turistico, vale a dire le locazioni di immobili anche ammobiliati di durata pure superiore a 30 giorni con riferimento alle quali non si fornisce alcun servizio. Tali locazioni non necessitano di adempimenti comunicativi (solo la registrazione del contratto all'Agenzia delle entrate se di durata superiore a 30 giorni). Senonché, posto che la normativa nazionale sul turismo prevede che quest'ultima tipologia di locazione può essere svolta sia in forma imprenditoriale sia in forma privata, il rischio concreto è che il soggetto con partita Iva debba attrarre al reddito d'impresa anche

questa tipologia di locazioni ancorché non vengano erogati servizi.

L'aliquota Iva

Dal punto di vista Iva, la situazione non può essere individuata in modo univoco.
Infatti, se è vero, in via generale che la locazione d'immobili abitativa è esente iva, ai sensi del n. 8) del comma 1 dell'articolo 10 del D.P.R. 633/1972, con l'accezione dell'immobile abitativo locato dall'impresa che lo ha costruito o ristrutturato da non più di quattro anni nell'ambito di un piano di edilizia convenzionata, nella locazione breve non si ha una mera locazione bensì una locazione con servizi, seppure limitati alla pulizia dei locali e al cambio della biancheria. Ebbene, l'Agenzia delle entrate, nella risoluzione n. 117 del 2004, ha chiarito che "l'attività di locazione immobili ad uso turistico può essere qualificata come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero se sia qualificabile come tale sulla base della normativa di settore". L'Agenzia si rifà, dunque, al testo della VI direttiva laddove all'articolo 13, parte B, lett. B), prevede che l'affitto e la locazione di beni immobili siano esenti da Iva, ad eccezione delle prestazioni di alloggio effettuate "nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe", secondo le definizioni poste al riguardo dagli ordinamenti interni dei singoli Stati membri. In questo caso, la locazione non è esente, ma ad essa si applica l'aliquota Iva del 10% ai sensi del n. 120) della Parte III della Tabella A allegata al D.P.R. n. 633/1972. Anche la circolare n. 12 del 2007 ha confermato tale orientamento chiarendo che "affinché le locazioni di immobili abitativi possano essere qualificate attività di tipo turistico alberghiero, e attratte nella specifica normativa Iva prevista per l'attività propria degli alberghi, motel, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, e simili, è necessario che ricorrano i requisiti a tal fine richiesti dalla normativa di settore".
La questione è fondamentale anche ai fini delle imposte sui redditi poiché, laddove dovesse prevalere la tesi della esenzione Iva, ai fini Irpef si avrebbero ripercussioni notevoli dovendosi applicare l'articolo 90 del Tuir che prevede la indeducibilità di qualsivoglia costo e spesa riferita alla locazione; viceversa, laddove dovesse prevalere la tesi dell'Iva al 10%, servizi, costi e spese riferiti all'attività sarebbero interamente deducibili.

Normativa

- Articolo 4, commi da 1 a 7, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96;
- articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

Prassi

- Agenzia delle entrate, provvedimento del direttore del 12 luglio 2017;
- Agenzia delle entrate, risoluzione n. 88 del 5 luglio 2017;
- Agenzia delle entrate, circolare n. 24 del 17 ottobre 2017;
- Agenzia delle entrate, circolare n. 12 dell'1 marzo 2007;
- Agenzia delle entrate, risoluzione n. 117 del 10 agosto 2004.