

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Il contratto di locazione turistica***

di **Lucia Recchioni**

Le **locazioni brevi** sono oggi al centro dell'attenzione a seguito delle importanti novità introdotte, in materia **fiscale**, con la c.d. **manovra correttiva**.

La rinnovata attenzione alla **disciplina tributaria** non può però farci ignorare la **disciplina civilistica** applicabile nel caso in cui sia stipulato un **contratto di locazione breve**.

Concentrandoci sui contratti stipulati per **finalità turistiche**, giova richiamare il **D.Lgs.79/2011**, ancora oggi in vigore, nonostante l'intervenuta sentenza della [Corte Costituzionale n. 80 del 5 aprile 2012](#), la quale ha dichiarato l'**illegittimità costituzionale** di molti articoli della citata disposizione.

Il **decreto legislativo** in oggetto si concentra sulle "**locazioni turistiche**", sancendo l'applicabilità delle **disposizioni codicistiche** in tema di **locazione**.

Pertanto, il **locatore** dovrà **consegnare** la cosa locata in **buono stato di manutenzione**, mantenendola in stato da **servire all'uso** e **garantendone** il pacifico **godimento** durante la locazione ([articolo 1575 cod. civ.](#)). Il **locatore** dovrà altresì provvedere alle **riparazioni** necessarie, tranne quelle di **piccola manutenzione** che sono a carico del conduttore ([articolo 1576 cod. civ.](#)).

È inoltre espressamente previsto che, se al momento della consegna della cosa locata, sono riscontrabili **vizi** che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'**idoneità all'uso**, il **conduttore** può domandare la **risoluzione del contratto** o la **riduzione del corrispettivo**; il **locatore** è inoltre tenuto a **risarcire al conduttore** i danni derivanti da vizi della cosa.

Dal suo canto, il **conduttore** dovrà servirsi della cosa locata **per l'uso stabilito nel contratto** (o, comunque, desumibile dalle circostanze), osservando la diligenza del buon padre di famiglia.

Con specifico riferimento alla **forma**, l'[articolo 1, comma 4, L. 431/1998](#), prevede la **forma scritta** per **tutti i contratti di locazione**, senza alcuna specifica esclusione: deve quindi ritenersi che, anche con riferimento ai **contratti di locazione turistica** ricorra l'obbligo della **forma scritta**, sebbene la registrazione sia richiesta solo nel caso in cui la **durata sia superiore a 30 giorni**.

Se il contratto **non** è soggetto a **registrazione** si rende necessario comunicare alla **Questura** competente i dati dei **soggetti ospitati**.

Un aspetto sul quale si rende necessario soffermare l'attenzione riguarda, infine, i **servizi accessori**.

In linea di massima, deve ritenersi che la mera **locazione turistica non preveda alcun tipo di servizi accessori** (come, ad esempio, pulizia dei locali e cambi di biancheria).

Sul punto è opportuno richiamare l'**Ordinanza della Corte di Cassazione n. 6502 del 20.03.2014**, la quale, in ambito Iva, ha precisato che *"nell'ipotesi di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria) - il rapporto, specialmente se si inserisca in un attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare"*.

Tuttavia, la recente **manovra correttiva** è intervenuta sul punto:

- da un lato, espressamente **ricomprendendo tra le attività non svolte in regime di impresa i servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali**,
- dall'altro, affidando ad un **apposito regolamento** da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione del D.L. 50/2017, il compito di **individuare i casi in cui l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale**, in coerenza con [l'articolo 2082 del codice civile](#) e con la disciplina delle imposte sui redditi. Il regolamento in esame, nel fornire la disciplina di dettaglio, dovrà tener conto anche del **numero delle unità immobiliari locate** e della **durata delle locazioni** in un anno solare.



La soluzione ai tuoi casi,  
**sempre a portata di mano.**

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



**richiedi la prova gratuita per 30 giorni >**