

IMPOSTE SUL REDDITO

Il nuovo concetto delle locazioni brevi

di Leonardo Pietrobon

Con l'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), il Legislatore ha **introdotto**, di fatto, un **nuovo concetto di locazione breve** da parte delle persone fisiche che detengono gli immobili nella sfera personale.

La versione definitiva del [comma 1 dell'articolo 4](#) prevede che “*si intendono per 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, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare*”.

Tale nuovo concetto rappresenta uno stacco rispetto all'impostazione passata. Infatti, l'Agenzia delle Entrate ha sempre qualificato la locazione e il conseguente reddito realizzato richiamando i proventi derivanti dal mero e solo sfruttamento dell'immobile, come stabilito dall'[articolo 1571 del codice civile](#) secondo cui “*la locazione è un contratto con il quale una parte si obbliga a fare godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo*”.

Sul punto, il Ministero delle finanze, con la [risoluzione del 31/12/1986 n. 1916](#), ha chiarito che “*la fornitura, anche abituale, di appartamenti ammobiliati e camere mobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata dalla prestazione di servizi accessori, non è idonea ad integrare gli estremi necessari per la configurabilità di una attività imprenditoriale. In effetti in quest'ultima ipotesi la causa che si viene a costituire tra l'affittacamere e il villeggiante è riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione con il quale il locatore si obbliga dietro corrispettivo a far godere al locatario ed a tempo determinato, un bene immobile*”.

Di contro, nella medesima risoluzione viene specificato che “*l'affitto di camere ammobiliate, con prestazione di servizi accessori, quali la consegna e il cambio della biancheria e il riaspetto del locale, pur in mancanza di organizzazione esterna in forma di impresa, configura attività commerciale con produzione di reddito di impresa, se tale attività viene esercitata per professione abituale, ancorché non esclusiva*”.

Come accennato, per effetto del nuovo contenuto del [comma 1 dell'articolo 4](#), invece, viene **introdotto un nuovo concetto di locazione breve ampliata rispetto al passato**, in quanto, oltre alla messa a disposizione dell'immobile vengono incluse in tale concetto anche **le locazioni**

accompagnate con la **fornitura** di parte di servizi aggiuntivi, quali in modo tassativo ed esclusivo:

- la **fornitura della biancheria** e
- la **pulizia dei locali**.

Ante D.L. 50/2017

Tipologia di servizi	Tipologia di reddito
<ul style="list-style-type: none"> • Locazione di immobile • Cambio della biancheria (<i>in/out</i> dell'ospite) • Pulizia dei locali (<i>in/out</i> dell'ospite) • Servizio <i>transfer</i> (ad esempio da e per l'aeroporto) • Noleggio mezzi di trasporto • Posto spiaggia • Servizio ristorazione (prima colazione e altri pasti ove ammesso) • Organizzazione di escursioni, <i>tour</i>, ecc. • Servizio deposito bagagli • Servizio <i>baby club/babysitting</i> • Altri servizi 	<ul style="list-style-type: none"> Reddito di natura fondiaria per la persona fisica Reddito non di natura fondiaria (redditi diversi <i>ex art. 67</i> o redditi d'impresa <i>ex art. 55</i>)

Post D.L. 50/2017

Tipologia di servizi	Tipologia di reddito
<ul style="list-style-type: none"> • Locazione di immobile • Cambio della biancheria (<i>in/out</i> dell'ospite) • Pulizia dei locali (<i>in/out</i> dell'ospite) • Locazione di immobile • Cambio della biancheria (<i>in/out</i> dell'ospite) • Pulizia dei locali (<i>in/out</i> dell'ospite) • Servizio <i>transfer</i> (ad esempio da e per l'aeroporto) • Noleggio mezzi di trasporto • Posto spiaggia • Servizio ristorazione (prima colazione e altri pasti ove ammesso) • Organizzazione di escursioni, <i>tour</i>, ecc. • Servizio deposito bagagli • Servizio <i>baby club/babysitting</i> • Altri servizi 	<ul style="list-style-type: none"> Reddito di natura fondiaria per la persona fisica Reddito non di natura fondiaria (redditi diversi <i>ex art. 67</i> o redditi d'impresa <i>ex art. 55</i>)

L'ampliamento introdotto dal Legislatore è comunque **limitato** sia sotto il **profilo oggettivo** che anche dal punto di **vista soggettivo**.

Con riferimento al primo aspetto (oggettivo), si fa presente, infatti, che il nuovo concetto della locazione breve riguarda:

- le locazioni di **immobili a destinazione abitativa** e
- le locazioni aventi comunque una **durata non superiore a 30 giorni**.

Con riferimento, invece, all'ambito soggettivo di applicazione della nuova norma, si ricorda ancora una volta che **la disposizione normativa trova applicazione solo con riferimento alle locazioni** poste in essere dalle **persone fisiche che detengono gli immobili nella propria sfera privata**. Di fatto sono quindi esclusi dal nuovo concetto di locazione breve le locazioni di durata non superiore a 30 giorni poste in essere da soggetti che detengono gli immobili nella sfera non privata.

Ambito oggettivo

- Locazione di immobili per finalità abitative
- Locazione di immobili di durata non superiore a 30 giorni
- Locazione di immobili da parte di persone fisiche che detengono tali immobili nella sfera privata

Ambito soggettivo

Infine, il nuovo [comma 3-bis dell'articolo 4 D.L. 50/2017](#) rinvia all'emanazione di un **regolamento** con il quale dovranno essere **stabiliti i criteri oggettivi** in base ai quali l'**attività di locazione** assume la veste di **attività d'impresa continuativa ed organizzata**, con la conseguente inclusione nel concetto di **reddito d'impresa** di cui all'[articolo 55 D.P.R. 917/1986](#), ponendo fine alla difficile individuazione della linea di confine tra **reddito d'impresa "professionale"**, *ex articolo 55*, e la tipologia dei redditi diversi per svolgimento di attività d'impresa occasionale.

In particolare, il “nuovo” [comma 3-bis dell'articolo 4 D.L. 50/2017](#) prevede che “**con regolamento** da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, **possono essere definiti**, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si **presume svolta in forma imprenditoriale**, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare”.

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E
LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI**[Scopri le sedi in programmazione >](#)