

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazioni brevi al nodo dei servizi aggiuntivi

di **Fabio Garrini**

Il **D.L. 50/2017** è intervenuto sul tema delle **locazioni turistiche di breve durata**. Al riguardo, va ricordato che la [risoluzione 88/E/2017](#) ha istituito i **codici tributo** da utilizzare per il versamento delle ritenute da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare.

Detto ciò, tra le numerose previsioni introdotte dal decreto spicca certamente il tema dei **servizi aggiuntivi** idonei a ricondurre i proventi da fondiari a commerciali.

Servizi aggiuntivi

La **problematica** della qualificazione delle locazioni accompagnate da servizi aggiuntivi forniti agli utilizzatori degli immobili, anche se trascurata, **non è certo nuova**. Con un documento risalente si era infatti espressa l'Agenzia delle Entrate: attraverso la [R.M. 9/1916 del 31 dicembre 1986](#) l'Amministrazione Finanziaria sposò la **tesi restrittiva** secondo cui si configura **attività d'impresa** nel caso di affitto di camere ammobiliate, con **prestazione di servizi accessori, anche del tutto elementari** quali la consegna ed il cambio della biancheria e il riassetto del locale, pur in mancanza di organizzazione. Qualora tale attività fosse svolta in maniera occasionale comunque non sarebbe possibile parlare di locazione, bensì si verrebbe a configurare un reddito diverso, quale **reddito commerciale occasionale**.

Cambio biancheria e pulizia locali

Il tema dei servizi aggiuntivi, come detto, viene affrontato dal decreto 50/2017: l'[articolo 4, comma 1](#), nel definire le locazioni brevi include i contratti di locazione **“che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali”**.

Questa indicazione è di sicuro interesse in quanto le due forme di **servizi aggiuntivi**, che potremmo definire **“elementari”**, oggi **non innescano alcun rischio di riqualificare in attività d'impresa** una locazione gestita in forma non organizzata.

Se in precedenza locare un appartamento con biancheria conduceva, alternativamente, ad attività d'impresa o a reddito commerciale occasionale, oggi i canoni provenienti da tale contratto saranno tranquillamente allocati nei **redditi fondiari**.

Al contrario, questa puntualizzazione normativa **rimarca il problema nel caso in cui la locazione sia accompagnata da altri servizi aggiuntivi** rispetto a quelli elementari citati: infatti,

ad esempio, qualora fosse gestito dallo stesso locatore il servizio di trasporto da e per l'aeroporto ovvero fossero organizzate escursioni, oggi possiamo dire con (ancora più certezza) che i canoni percepiti non possono essere tassati con le regole fondiari, ma **tali proventi divengono commerciali**, con forte rischio che possano presentarsi i requisiti per l'apertura della partita Iva. Difatti, questa attività (locazione con servizi) svolta in maniera stabile e continuativa, non episodica, **anche se non per tutto l'arco dell'anno**, comunque innesca la disciplina del reddito d'impresa.

Sul punto, il **comma 3-bis** prevede che, con **regolamento** da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione, possano essere **definiti i criteri in base ai quali l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale**, basando il discrimine nel numero delle unità immobiliari locare e nella durata delle locazioni in un anno solare.

Per avere indicazioni più precise occorre, quindi, **attendere l'emanazione di tale provvedimento**.



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

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



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)