

IMPOSTE SUL REDDITO

L'affitto di un solo immobile non configura attività d'impresa

di Sandro Cerato

La **locazione di una casa vacanze** servendosi dei **portali on line** non configura attività d'impresa, con conseguente applicabilità della disciplina fiscale delle **locazioni brevi**, anche se la **Legge provinciale** prevede che la stipula di **più di 4 contratti nel corso dell'anno** utilizzando servizi di intermediazione **non consenta l'esercizio di affittacamere "privato"**.

È quanto emerge dall'interessante risposta fornita ieri dall'Agenzia delle entrate ([n. 373/2019](#)) in relazione all'applicazione della **cedolare secca sulle locazioni brevi**.

Come noto, ai sensi dell'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), i redditi derivanti dalle **locazioni brevi** (contratti di durata non superiori a 30 giorni) di **immobili abitativi** possono fruire del **regime della cedolare secca (aliquota del 21% in alternativa alla tassazione ordinaria Irpef)**.

L'eventuale presenza di un **intermediario** nella riscossione comporta l'effettuazione di una **itenuta a titolo di acconto pari al 21%**, scomputabile dall'imposta dovuta.

Nell'istanza di interpello è fatto presente che la **Legge provinciale 12/1995** (Provincia Autonoma di Bolzano) prevede che l'esercizio di affittacamere "privato" sia possibile solo nel caso in cui **non vengano stipulati più di 4 contratti di locazione nell'anno per ogni camera o appartamento, e purché non venga svolta un'attività di promozione** rispettivamente di intermediazione o non ci avvalga della stessa.

Poiché nel caso di specie ci si avvale di un portale *on line* (e molto probabilmente il numero di contratto stipulati nell'anno supera il limite citato), si ritiene necessario inquadrare l'attività come **esercizio d'impresa con conseguente apertura della partita Iva**.

L'Agenzia delle entrate, dopo aver ripercorso i requisiti previsti dalla norma per potersi avvalere delle agevolazioni fiscali (con particolare riguardo alla cedolare secca del 21%), ricorda che un regolamento (attuativo delle disposizioni di cui all'[articolo 4 D.L. n. 50/2017](#)) avrebbe dovuto individuare i **criteri in base ai quali l'attività di locazione si presume svolta in regime d'impresa**.

Tuttavia, ad oggi **tale regolamento non è stato emanato**, ragion per cui al fine di comprendere se l'attività configuri reddito d'impresa è necessario riferirsi ai **principi generali** di cui all'[articolo 2082 cod. civ.](#) e [articolo 55 Tuir](#).

Nel caso di specie, tenendo conto che **oggetto della locazione è un solo immobile**, si ritiene

che l'attività non sia svolta nell'esercizio d'impresa, con conseguente **applicabilità del regime fiscale della cedolare secca del 21%**.

In particolare, l'Agenzia sottolinea che **la presenza di una Legge provinciale** (che possa gerarchicamente essere di rango superiore rispetto a quella statale) non assume rilievo ai fini che qui interessano dal momento che **le disposizioni normative in questione** (quella nazionale e quella provinciale) **disciplinano materie diverse e presentano altresì differenti finalità**. Più nel dettaglio, secondo l'Agenzia delle entrate la Legge della Provincia di Bolzano non contiene disposizioni che possano assumere rilevanza in sede fiscale.

Il chiarimento dell'Agenzia assume particolare rilievo, poiché **in generale** la materia delle **locazioni brevi è disciplinata dalle leggi regionali** che **di volta in volta individuano dei criteri in base ai quali l'attività possa considerarsi "privata" o di "impresa"**.

Tuttavia, pare potersi concludere, tenendo conto della risposta in commento, che deve valutarsi di volta in volta la **rilevanza delle leggi regionali (o provinciali per Trento e Bolzano)** **in ambito fiscale**, poiché a tale ultimo scopo è necessario indagare la presenza dei requisiti di cui all'[articolo 55 Tuir](#) per inquadrare il reddito tra quelli d'impresa.

Seminario di specializzazione
**D.L. "CRESCITA": LE NOVITÀ 2019 PER
LE IMPRESE E LE PERSONE FISICHE**
[Scopri le sedi in programmazione >](#)