

## IVA

### ***Locazioni Brevi: quando è necessaria la partita Iva?***

di **Roberto Curcu**



Circa tre anni fa il legislatore, con **D.L. 50/2017**, **estese il regime della cedolare secca alle locazioni brevi**, consentendo a coloro che affittavano i propri immobili abitativi, per **periodi inferiori ai 30 giorni**, di godere della tassazione del reddito in **misura agevolata** del 22%, anziché far concorrere il reddito degli immobili alla formazione di quello complessivo, con conseguente tassazione ad aliquota marginale.

La norma, peraltro, **ha permesso di accedere al regime delle locazioni brevi anche nel caso in cui il locatore presti il servizio di pulizia dei locali e fornisca la biancheria al cliente**, ed anche qualora le locazioni siano intermedie da portali telematici.

**Condizione per l'applicazione della cedolare secca è che l'esercizio dell'attività di locazione non rientri nell'ambito di una attività imprenditoriale**, poiché, in tale caso, l'attività deve essere dichiarata come reddito di impresa, con conseguente **esclusione** della possibilità di usufruire della **cedolare secca**, ma, al limite del regime forfettario.

**Quando, ai fini reddituali, una attività di locazione può considerarsi svolta in via imprenditoriale?**

Nel **2017** il Ministero delle Finanze avrebbe dovuto/potuto stabilire, con **decreto**, dei criteri in base ai quali l'attività poteva presumersi svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'[articolo 2082 cod. civ.](#) e con la disciplina sui **redditi di impresa**, avuto anche riguardo al **numero delle unità immobiliari locate** e alla durata delle locazioni in un anno solare. **Tale decreto non è mai stato emanato.**

Negli ultimi anni, ante Covid-19, la **locazione breve**, soprattutto nelle zone turistiche e nelle città d'arte, ha avuto un gran successo: immobili quasi sempre pieni, redditi conseguiti elevati, una certa capacità di organizzare dei servizi complementari (cambio biancheria, gestione dei clienti al loro arrivo e alla loro partenza, pulizie, aggiornamenti dei profili *social* ecc...). Una

**attività che è, di fatto, in tutto e per tutto in concorrenza con quella prestata dalle strutture recettive, le quali addebitano ai loro clienti l'Iva con l'aliquota del 10%.**

**Ora, con l'articolo 99 della Bozza di Legge di Bilancio del 16 novembre viene previsto che il regime della cedolare secca “è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta”.**

Chiaramente, ad oggi non è possibile sapere se la norma entrerà mai in vigore, visto che sembra emergere un po' di confusione a livello di organi legislativi: tale norma manca infatti nella **bozza del 13 novembre** della Legge di Bilancio, ed anche nella **legge di conversione del “Decreto Agosto”**, era stata inserita e poi **stralciata**.

Se la cedolare secca per i possessori di 5 appartamenti sarà ancora possibile nel 2021, ad oggi non è dato sapere, ma maggiori certezze le abbiamo riguardo all'aspetto Iva: **la norma riguarda solo il regime della cedolare secca, non disciplina infatti l'aspetto Iva, e non potrebbe nemmeno farlo.**

L'Iva (fortunatamente) è una **imposta comunitaria armonizzata**, e come tale è meno soggetta a mutamenti che sono dovuti alle **logiche tipiche del legislatore italiano**. Nonostante il concetto di attività di impresa delineato dall'[articolo 4 del Decreto Iva](#) appaia simile a quello dell'[articolo 55 Tuir](#), le cose stanno in maniera completamente diversa.

Innanzitutto, appare “bizantino” che il **Decreto Iva** faccia distinzione tra **esercenti attività di impresa ed esercenti arti e professioni**: queste sono cose che appassionano gli studiosi del diritto commerciale/fallimentare, non certo i redattori e gli interpreti della normativa Iva (quella comunitaria), per la quale esiste il concetto di “**soggetto passivo**”, che **è colui che esercita in modo indipendente e in qualsiasi luogo, un'attività economica, indipendentemente dallo scopo o dai risultati**.

La norma (**articolo 9 Direttiva 112/2006**) prevede altresì che “**si considera, in particolare, attività economica lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità**”.

**Anche qualora la norma o l'Agenzia delle Entrate con interpretazione “novativa” ritenessero che il concetto ivi indicato abbia valenza ai fini Iva, la stessa non avrebbe efficacia.** Dimostrazione di ciò ne è data dalla presente bozza di Legge di bilancio, dove lo Stato italiano prevede l'assoggettamento ad Iva di certe operazioni fatte dagli **enti non commerciali verso i propri associati**, in quanto a seguito della esclusione prevista dalla norma precedente, la **Commissione Europea aveva aperto una procedura di infrazione**.

Ciò premesso, a livello comunitario, le società commerciali che gestiscono in modo passivo (come dei privati “cassettisti”) **ingenti patrimoni finanziari** investiti in titoli azionari non sono considerati soggetti passivi Iva, mentre lo sono, ad esempio:

- i soggetti che locano a terzi il camper che utilizzano anche in proprio,
- coloro che organizzano una vendita di legname in più lotti a seguito di una distruzione del bosco dovuta ad una tempesta,
- coloro che cedono l'energia elettrica prodotta dal loro impianto fotovoltaico, indipendentemente dalla quantità ceduta e da quella riacquistata.

In sostanza, **per l'assoggettamento ad Iva, va verificato se l'attività posta in essere sia esercitata allo scopo di realizzare introiti aventi un certo carattere di stabilità**, e tale cosa si evince dalle modalità di svolgimento della stessa attività, cioè se si è operato con i mezzi tipici di un operatore economico o di un soggetto che intende solo **sfruttare passivamente la proprietà del bene**.

Sulla base di tali premesse, è evidente che, **applicando la normativa Iva in modo corretto**, si potrebbe avere, in futuro, **ad esempio un soggetto con meno di quattro appartamenti che, per le modalità di svolgimento dell'attività, potrà applicare la cedolare secca, ma dovrà essere considerato soggetto passivo Iva**.