



RASSEGNA AI

Le risposte dell'Esperto AI in tema di locazione breve ex articolo 4 D.L. 50/2017

di Mauro Muraca



In prossimità della stagione estiva, ci si attende un incremento degli immobili che saranno destinati alla locazione breve, *ex articolo 4, D.L. 50/2017*, la cui disciplina è stata oggetto di modifiche dalla Legge di bilancio 2024.

Abbiamo interrogato il nostro sistema di intelligenza artificiale, al fine di avere risposte ai dubbi più comuni e una guida pratica per gli operatori del settore nell'utilizzo migliore di questa tipologia di locazione che, rispetto ad altre tipologie contrattuali, presenta talune peculiarità e una disciplina fiscale che la rende particolarmente interessante da applicare.

Di seguito, in rassegna, le principali risposte rese dal nostro sistema di intelligenza artificiale in materia di locazione breve *ex articolo 4, D.L. 50/2017*.



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

differenza tra locazione breve e locazione turistica

La locazione breve e la locazione turistica sono due tipi di contratti di affitto che si differenziano principalmente per la durata e per i servizi offerti. La locazione breve si riferisce generalmente a contratti di affitto di breve durata, spesso inferiori ai 30 giorni, per immobili ad uso abitativo. Questi contratti sono regolati dalla legge italiana e richiedono la forma scritta. Se la durata del contratto è superiore a 30 giorni, è necessaria anche la registrazione. Inoltre, se il contratto non è soggetto a registrazione, è necessario comunicare alla Questura competente i dati dei soggetti ospitati. La locazione turistica, invece, è specificamente regolata dal D.Lgs. 79/2011 e si concentra su affitti di breve durata per finalità turistiche. Questo tipo di locazione prevede che il locatore debba consegnare l'immobile in buono stato e mantenere le condizioni per un pacifico godimento durante il periodo di locazione. Inoltre, il locatore è responsabile per le riparazioni necessarie, escluso quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Un aspetto importante da notare è che la disciplina delle locazioni brevi non è applicabile se, insieme alla messa a disposizione dell'abitazione, sono forniti servizi aggiuntivi che non sono strettamente connessi alla finalità residenziale dell'immobile, come la fornitura di colazione, pasti, auto a noleggio o guide turistiche. In questi casi, si parla più di un servizio ricettivo come un bed and breakfast occasionale, che richiede un livello minimo di organizzazione e non è compatibile con il semplice contratto di locazione. In sintesi, la principale differenza tra locazione breve e locazione turistica sta nella durata del contratto e nei servizi offerti, con la locazione turistica che può includere servizi aggiuntivi legati all'esperienza turistica e non solo alla semplice residenza temporanea... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

[Invia](#)

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

Quali tipi di contratto sono ammessi alla locazione breve?

I tipi di contratto ammessi alla locazione breve sono: - Contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. - Sublocazioni. - Contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi. - Contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione. Questi contratti possono essere stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa e possono prevedere dei servizi accessori, come la fornitura di biancheria, pulizia dei locali, wi-fi, utilizzo di utenze telefoniche, aria condizionata, ecc. Tuttavia, non possono rientrare nella disciplina in esame i contratti che includono prestazioni aggiuntive qualificabili come attività d'impresa, come il servizio di colazione, la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

[Invia](#)



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

Locazione breve e servizi accessori

La locazione breve si riferisce a contratti di locazione di immobili a uso abitativo in Italia, della durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Questi contratti possono includere servizi accessori come la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, ma non sono applicabili se vengono forniti servizi aggiuntivi che non sono strettamente connessi all'uso residenziale dell'immobile, come la colazione, pasti, noleggio auto, guide turistiche o interpreti. In questi casi, si richiede un livello di organizzazione non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso di bed and breakfast occasionali... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

Invia

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

Quale è il regime fiscale della locazione breve?

Il regime fiscale delle locazioni brevi, introdotto dall'[articolo 4 del D.L. 50/2017](#) e successivamente modificato, si applica ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati in Italia, la cui durata non supera i 30 giorni e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Queste disposizioni sono applicabili ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017. Il reddito derivante da queste locazioni brevi costituisce reddito fondiario per il proprietario dell'immobile o per il titolare di altro diritto reale e va indicato nel quadro B della dichiarazione dei redditi. Dal 2021, il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo se non si supera la destinazione alla locazione breve di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Se si destinano alla locazione breve più di 4 appartamenti, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale e non può essere utilizzato il modello 730, ma va utilizzato il modello Redditi PF. Gli intermediari che intervengono nella stipula dei contratti o nel pagamento dei canoni o dei corrispettivi sono tenuti a comunicare i dati del contratto e a operare una ritenuta del 21% sulle somme corrisposte ai beneficiari, versando le ritenute trattenute nei termini previsti dalla legge. Il regime delle locazioni brevi non è applicabile agli imprenditori, in quanto si applica esclusivamente ai contratti stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

Invia



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

è possibile affittare delle stanze in locazione breve?

Si, è possibile affittare delle stanze in locazione breve. La disciplina delle "locazioni brevi" [ex articolo 4, D.L. 50/2017](#), si applica ai contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione, a condizione che la durata del contratto non sia superiore a 30 giorni e che il contratto sia stipulato da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Inoltre, i contratti di locazione breve possono prevedere servizi accessori come la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

[Invia](#)

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

quali sono gli obblighi degli intermediari nella locazione breve?

Gli intermediari nella locazione breve hanno diversi obblighi, tra cui: 1. Operare una ritenuta a titolo di accounto del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario, se incassano i canoni o intervengono nel pagamento. 2. Comunicare i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite e conservare gli elementi posti a base delle informazioni comunicate, se intervengono nella stipula degli stessi. 3. Conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi, se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi. 4. Versare la ritenuta operata e certificarla con il modello CU, se intervengono nella riscossione dei canoni o corrispettivi. 5. Comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai contratti di locazione breve, ai contratti di sublocazione breve e ai contratti onerosi conclusi dal comodatario aventi le caratteristiche delle locazioni brevi, stipulati per il loro tramite. 6. Gli intermediari non residenti devono adempiere agli obblighi previsti tramite una stabile organizzazione in Italia o, in mancanza, nominando un rappresentante fiscale in Italia. 7. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti intermediari non residenti sono solidalmente responsabili per l'effettuazione e il versamento della ritenuta. Questi obblighi si applicano a tutti gli intermediari, indipendentemente dalla loro forma giuridica, che mettono in contatto persone in cerca di un alloggio con chi dispone di un immobile da affittare per periodi brevi... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

[Invia](#)



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

locazione breve, come si determina il reddito diverso?

Il reddito diverso derivante da locazioni brevi si determina in base al momento in cui il corrispettivo è percepito, senza tener conto di quando effettivamente il soggiorno ha avuto luogo. Nel caso di sublocazione o locazione breve effettuata dal comodatario, il corrispettivo sarà considerato come reddito diverso e dovrà essere dichiarato nel quadro D del modello 730 o RL del modello REDDITI PF. Se l'intermediario ha operato una ritenuta del 21% sul corrispettivo, questa deve essere indicata nel rigo F8 del quadro F del modello 730 o nella colonna 4, rigo LC1 del nuovo quadro LC del modello REDDITI PF. Inoltre, l'intermediario deve rilasciare al sostituto il modello CU con il prospetto "CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI". Se si opta per l'applicazione della cedolare secca del 21% sui redditi derivanti da sublocazione breve o da locazione breve dell'immobile ricevuto in comodato, è necessario barrare la casella di colonna 2 per l'opzione per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni brevi nel quadro LC del modello REDDITI PF. In sintesi, il reddito diverso da locazioni brevi si determina in base al corrispettivo incassato e alle eventuali ritenute operate, e deve essere dichiarato nel quadro D o RL del modello di dichiarazione dei redditi, con l'opzione per la cedolare secca indicata nel quadro LC se applicabile... [\[1\]](#) [\[2\]](#)

[Invia](#)

I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

se possiedo 5 appartamenti posso applicare la disciplina della locazione breve?

A seguito delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2021, a decorrere dal 2021 l'attività di locazione breve si intende svolta nell'esercizio di attività di impresa se sono destinati alla locazione breve più di 4 appartamenti. In tal caso il relativo reddito va dichiarato utilizzando il terzo fascicolo del modello Redditi PF. Pertanto, se possiedi 5 appartamenti e intendi destinare tutti alla locazione breve, non potrai applicare la disciplina della locazione breve come definita [ex articolo 4, D.L. 50/2017](#), ma dovrà seguire le regole fiscali applicabili all'esercizio di attività d'impresa... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

[Invia](#)



I risultati della nostra Intelligenza Artificiale (basato sulle sole schede autorali comprese nelle licenze attive)

posso affittare in locazione breve un appartamento ad una impresa?

Si, è possibile affittare in locazione breve un appartamento ad una impresa. Tuttavia, è importante notare che il regime fiscale delle locazioni brevi si applica solo quando le parti del contratto, conduttore e locatore, sono esclusivamente persone fisiche che stipulano locazioni al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa. Pertanto, non sarà possibile applicare il regime in esame ai contratti stipulati dal datore di lavoro per destinare un immobile ad uso forestieria dei dipendenti. Inoltre, se l'attività di locazione breve riguarda più di 4 appartamenti, si intende svolta nell'esercizio di attività di impresa e il relativo reddito va dichiarato utilizzando il terzo fascicolo del modello REDDITI Persone fisiche, non potendo utilizzare il modello 730. Quindi, se l'intenzione è affittare l'appartamento ad un'impresa per finalità turistiche o simili, è possibile farlo, ma bisogna tenere conto delle implicazioni fiscali e contrattuali che ne derivano... [\[1\]](#) [\[2\]](#) [\[3\]](#)

Invia