



IMPOSTE SUL REDDITO

Abitazioni in locazione turistica: immobili patrimonio o strumentali?

di Cristoforo Florio

Master di specializzazione

Masterclass fiscalità immobiliare

Scopri di più

Secondo quanto previsto dall'[articolo 43, comma 2, Tuir](#), gli immobili con **destinazione catastale abitativa** si considerano “*strumentali*” quando sono **utilizzati dal possessore esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale**.

Diversamente ed escludendo il caso degli immobili strumentali per destinazione temporanea, che esula dalle finalità del presente contributo, **detti fabbricati abitativi sono qualificati come “patrimonio”.**

Secondo la previsione dell'[articolo 90, Tuir](#), essi sono individuati **in via residuale**, quali fabbricati che **non costituiscono né beni strumentali per l'esercizio dell'impresa** (per natura e/o per destinazione), **né beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa** (c.d. beni merce).

Ciò premesso, il caso che si intende approfondire in questa sede è quello degli **immobili abitativi concessi in locazione turistica** da parte di un'impresa, onde appurare se essi siano da considerare quali **beni strumentali per destinazione o immobili “patrimonio”**.

Sul piano delle imposte sui redditi, la differenza tra le due categorie è notevole: gli **immobili strumentali** per destinazione concorrono alla **formazione del reddito d'impresa in base ai costi e ricavi**, secondo le risultanze del Conto economico, mentre gli **immobili “patrimonio”** concorrono a formare il reddito secondo le **modalità proprie dei redditi fondiari**. In quest'ultimo caso, quindi, **sono ineducibili**, salvo alcune specifiche eccezioni, i **costi afferenti tali fabbricati** mentre, sul piano dei ricavi, **concorre al reddito d'impresa il maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata del 5% ed il canone di locazione, ridotto nel limite del 15% delle spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate**.

Ciò detto, in relazione agli **appartamenti concessi in locazione** da parte di imprese, l'Amministrazione finanziaria ha chiarito che **possono definirsi come “strumentali”, “... quegli immobili che hanno come unica destinazione quella di essere direttamente impiegati**



nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriali ...” dovendosi escludere il carattere di strumentalità degli immobili abitativi locati a terzi, costituenti l'oggetto dell'attività propria dell'impresa (v. [Circolare n. 112/E/1999](#), [Risoluzione n. 9/885/1982](#) nonché, più recentemente, [risoluzione n. 340/E/2008](#)).

Sempre ad opinione del Fisco, qualora, invece, il **fabbricato di civile abitazione sia utilizzato per l'esercizio di una vera e propria attività avente le caratteristiche dell'impresa turistica** (ad es., “case vacanze”), in conformità alle disposizioni regionali, e quindi, in definitiva, mediante la prestazione di servizi accessori alla locazione (ad es., fornitura biancheria e pulizia periodica nel corso del soggiorno degli ospiti), lo stesso dovrebbe **poter essere considerato quale immobile strumentale per destinazione** ([risoluzione n. 55/E/2022](#)). Nel senso da ultimo indicato si era peraltro espressa anche la C.T.C. con la sentenza n. 3379/1992.

Diventa quindi fondamentale comprendere se **la mera locazione turistica posta in essere da un'impresa rientri o meno nell'ambito delle attività di ricettività turistica extra-alberghiero** dal punto di vista fiscale.

Come regola generale, la risposta dovrebbe essere negativa: **la locazione turistica** è, infatti, quel contratto di locazione ad uso abitativo, caratterizzato dalla **durata limitata nel tempo e avente finalità esclusivamente turistiche**, senza la prestazione, nel corso del rapporto, di servizi aggiuntivi, che invece caratterizzano tipicamente le attività ricettive. Si tratta, dunque, di una **mera messa a disposizione dell'alloggio a fronte di un corrispettivo** che, ancorché organizzata in forma d'impresa, **non prevede servizi ulteriori rispetto alla locazione** e, pertanto, **non costituirebbe esercizio di una vera e propria attività imprenditoriale**, con la conseguenza che il fabbricato utilizzato per tale locazione sarà qualificato come “*immobile patrimonio*”.

Tale interpretazione risulta, tuttavia, molto rigida, specialmente in considerazione dell'evoluzione degli ultimi anni che ha caratterizzato il **mondo dei c.d. “affitti brevi”**, e potrebbe risultare, in alcuni casi, **non rispettosa dei principi fondamentali che governano il reddito d'impresa**.

Infatti, a tale riguardo occorre innanzitutto osservare che **la locazione turistica viene assimilata dalle norme regionali e nazionali**, sotto il profilo degli obblighi e degli adempimenti, alle **altre strutture turistico-ricettive extra-alberghiere**.

Inoltre, si tratta di una **modalità locatizia che richiede spesso lo sviluppo di una vera e propria attività aziendale** (si pensi, ad es., alla gestione delle prenotazioni, ai servizi di pulizia degli alloggi, alla pubblicità sui portali *online*, etc.), assolutamente **non paragonabile a quella di una locazione “classica”**, mediante l'utilizzo di contratti “*statici*” del tipo 4+4 o 3+2.

E ancora, secondo l'[articolo 12, D.Lgs. 79/2011](#) (poi abrogato dalla [sentenza n. 80/2012](#) della Corte Costituzionale e sostituito dalle singole disposizioni regionali), sono da **considerarsi strutture ricettive extralberghiere anche** “... *le unità abitative ammobiliate ad uso turistico ... date in locazione ai turisti ... senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero ...*”.



Ed il fatto che alcune normative regionali attualmente prevedano **che la locazione turistica non sia un'attività turistico-ricettiva extra-alberghiera** non dovrebbe essere necessariamente dirimente, al fine di appurare se quell'attività sia imprenditoriale o meno dal punto di vista tributario, in quanto i requisiti del **reddito d'impresa sono stabiliti da una normativa fiscale di carattere esclusivamente nazionale.**

D'altronde, non sono mancati dei precedenti giurisprudenziali che hanno segnato un'apertura in tal senso. La Corte di Cassazione, con l'[**ordinanza n. 15753/2020**](#), ha infatti considerato **strumentali per destinazione gli immobili abitativi dati in locazione** in virtù del fatto che “*la loro collocazione sul mercato locativo rientra nell'attività di gestione propria di una società immobiliare*”. Secondo tale pronuncia, la **distinzione tra beni strumentali e beni patrimonio**, non sarebbe da rinvenire nel fatto che gli stessi siano stati o meno locati a terzi, quanto piuttosto nella **loro destinazione** e, con riferimento all'oggetto sociale, verificando che **l'attività di locazione a terzi degli immobili rientri pienamente nell'oggetto dell'attività di impresa.**

In altri termini, il riconoscimento della strumentalità di un immobile sarebbe da **ricavarsi nella funzione strumentale del bene**, non in senso oggettivo, ma in rapporto all'attività esercitata, **a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza** (v. [**Cassazione n. 19219/2017**](#)).