

IMPOSTE E TASSEdi **STEFANO NATALI****Locazioni brevi in cerca di regole**

Ancora incerto il perimetro che definisce un settore in crescita esponenziale, trainato dalla vocazione turistica del nostro Paese.

Le locazioni brevi con finalità turistiche, almeno in linea teorica, sarebbero semplici e chiare, tuttavia è ancora incerto il perimetro che delimita tali regole. L'incertezza regna sotto i profili amministrativi, giuridici e fiscali.

Dal punto di vista amministrativo, sebbene ogni Regione abbia adottato un proprio regolamento, in alcuni Comuni (anche nella stessa Regione) si riscontrano interpretazioni difformi. Uno degli aspetti che fa discutere è la **compatibilità**, nell'ambito della locazione turistica occasionale, **della prestazione di servizi accessori tipici delle attività alberghiere** (pulizia, biancheria, ecc.) e perciò se l'attività in questione, in presenza di tali servizi, possa definirsi organizzata in forma di impresa o se possa essere considerata una semplice locazione, senza l'assolvimento degli obblighi tipici dell'imprenditore, sia sotto il profilo amministrativo che fiscale.

L'art. 4 D.L. 50/2017 ha stabilito che, per locazioni brevi, si intendono " *i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di **durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di **biancheria** ed **pulizia** dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online* ". Tale disposizione esplica effetto ai soli fini fiscali. La *ratio* della norma è fare chiarezza sul regime fiscale delle locazioni brevi, estendendo al settore il regime della **cedolare secca** (21%), al pari delle altre locazioni abitative. Inoltre, ai proventi derivanti da contratti stipulati dal 1.06.2017 tramite intermediari immobiliari, si applica una **ritenuta nella misura del 21%**, che viene operata a titolo di imposta, nel caso in cui il percipiente opti per l'applicazione della cedolare secca; opera invece a titolo di acconto, nel caso di assoggettamento a Irpef. In realtà, anche in passato era possibile optare per la cedolare secca per i proventi derivanti dalle locazioni brevi, a patto di indicare i relativi redditi nel quadro RB (redditi dei fabbricati) anche se si rilevano alcuni casi in cui l'Agenzia delle Entrate, in passato, aveva contestato tale trattamento fiscale, sostenendo la necessità di collocare i proventi tra i redditi diversi (quadro RL) con il conseguente assoggettamento a Irpef.

Per effetto del D.L. 50/2017, non sussiste più alcun dubbio circa la **natura di redditi di fabbricati**, quando il reddito è percepito dal proprietario dell'immobile, essendo previsto il quadro LC all'interno del quale indicare i dati relativi alla cedolare secca. Nel quadro RL (rigo RL10) è stata invece prevista l'indicazione dei **proventi da locazioni da parte del sublocatario o del comodatario**.

In definitiva, sembrerebbe tutto chiaro, ma quali sono i confini per stabilire se, in caso di affitti brevi, specie se accompagnati dalla prestazione di servizi accessori, si può parlare di locazione? E quando invece si sconfinava nel mondo dei redditi d'impresa? Non esiste un'interpretazione univoca in tal senso, ma è necessario muoversi con prudenza, perché sono evidenti i **rischi di contestazioni**. Nel caso di esercizio organizzato in forma di impresa, niente cedolare secca, ma assoggettamento alle ordinarie regole previste per i redditi d'impresa, applicazione dell'Iva e relativi obblighi contabili.