

IMPOSTE E TASSE

di **ANDREA BONGI****Non c'è più spazio nel modello 730/2022 per le locazioni brevi***Bastano più di 4 appartamenti per esercitare l'attività imprenditoriale.*

Per i contribuenti che nel corso del 2021 hanno **destinato alla locazione breve più di 4 appartamenti** non resta che percorrere la strada del **modello Redditi 2022 PF**. In questi casi, per effetto dell'entrata in vigore delle disposizioni contenute nella **legge di Bilancio 2021** (L. 178/2020) l'attività di locazione, da chiunque esercitata, si presume **svolta in forma imprenditoriale** ai sensi dell'art. 2082 c.c. in base al quale è imprenditore chi esercita professionalmente un'attività economica.

Questa circostanza che rappresenta indubbiamente una delle principali novità del modello 730 di quest'anno, è evidenziata a chiare lettere nelle istruzioni alla sua compilazione. Dal 2021, si legge nelle istruzioni, 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 non può essere dichiarato utilizzando il modello 730, ma va dichiarato utilizzando il **terzo fascicolo del modello Redditi PF**.

Per molti proprietari immobiliari dediti all'attività di locazione breve degli immobili di loro proprietà, magari anche attraverso l'utilizzo dei portali web specializzati in tali attività di tipo turistiche e stagionali, l'estromissione dal modello 730/2022 potrebbe costituire una **vera e propria sorpresa**.

La norma che ha introdotto il nuovo regime imprenditoriale è rimasta piuttosto sottotraccia durante tutto il 2021. La stessa Agenzia delle Entrate non ha chiarito alcune delle principali variabili della nuova normativa quali, ad esempio, cosa debba intendersi con il termine di " *appartamento* ".

Di fronte ad una tale situazione come quella sopra descritta il vero problema non è tanto nell'impossibilità di utilizzo del modello 730/2022 quanto piuttosto il fatto che l'attività di locazione breve di più di 4 appartamenti nel corso del 2021 deve ritenersi, a tutti gli effetti, attività imprenditoriale con il conseguente **obbligo di apertura di partita Iva, scelta del regime contabile, istituzione dei registri obbligatori e così via**.

Il contribuente potrebbe dunque scoprire, suo malgrado, di aver esercitato per tutto il 2021 un' **attività imprenditoriale in nero**.

In un caso del genere la priorità diventa dunque quella di **sanare**, per quanto possibile, **le omissioni compiute**. In presenza di più di 4 locazioni brevi di " *appartamenti* " (definizione che dovrebbe interpretarsi nel senso letterale del termine) nel corso del 2021 occorrerà infatti aprire retroattivamente la partita Iva e scegliere il regime contabile più appropriato.

In presenza delle necessarie condizioni oggettive e soggettive il contribuente potrebbe optare per il **regime forfetario** riducendo al massimo il numero degli adempimenti omessi grazie anche al non assoggettamento ad Iva delle prestazioni svolte, oltre all'esclusione dai punteggi Isa e da altri adempimenti dichiarativi.

Grazie al regime forfetario potrebbe anche avvalersi della tassazione ad imposta sostitutiva degli utili conseguiti evitando aggravii di imposizione in presenza di altri redditi posseduti.

Nel caso in cui non vi fossero invece le condizioni per l'accesso al regime forfetario, la situazione da rimediare potrebbe essere ben più problematica. Il passaggio al reddito d'impresa delle locazioni brevi 2021 significherebbe infatti **istituire un impianto contabile** semplificato o ordinario, l'assoggettamento dei redditi conseguiti al regime Irpef a scaglioni, l'obbligo del regime Iva e agli indicatori sintetici di affidabilità fiscale.

Occhio dunque alle locazioni brevi del 2021. Le sorprese potrebbero essere dietro l'angolo e non essere affatto piacevoli.