

IMMOBILIARE

di **ANDREA BONGI****Chiarito il significato del termine "appartamento"***Termine utilizzato dal legislatore nella disciplina sulle locazioni brevi.*

Con l'espressione *"appartamento"*, piuttosto atecnica, deve intendersi **un'unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato, costituita da uno o più locali e annessi situati in una costruzione a uso residenziale o promiscuo, composta da più unità abitative**. L'appartamento, in quanto tale, può avere **accesso dall'esterno o da uno spazio comune all'interno della costruzione**.

Questo termine, al momento privo di una vera e propria identità giuridica, è stato utilizzato dal legislatore all'art. 1, c. 595 L. 178/2020 (legge di Bilancio 2021) nella disciplina sulle locazioni brevi, di cui all'art. 4 D.L. 50/2017; si può trovare una sua **concreta interpretazione sistematico-letterale**, facendo riferimento al glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio unitamente a Tecnoborsa. Tale interpretazione è stata elaborata nel **principio interpretativo 9.11.2023, n. 1** predisposto dall'apposito gruppo di lavoro istituito in seno alla Fondazione Commercialisti dell'ordine di Milano.

Il tema trattato dalla Fondazione è di grande attualità. Le modifiche alla disciplina sulle locazioni brevi, e in particolare all'aliquota applicabile agli *"appartamenti"* destinati a tale utilizzo eccedenti il primo, è oggetto di attenzione nella legge di Bilancio 2024 il cui iter parlamentare è iniziato proprio in questi giorni.

L'apposito gruppo di lavoro della Fondazione Commercialisti ha ritenuto necessario sgombrare il campo da possibili equivoci e dare, in assenza di altre interpretazioni ufficiali, una definizione del termine *"appartamenti"* utilizzato dal legislatore, **la più aderente possibile al contesto legislativo in cui la stessa si colloca**.

Alla luce del lavoro svolto e delle ricerche effettuate si può pertanto dare ora la seguente lettura del suddetto comma 595 L. 178/2020: *"il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 unità immobiliari urbane a destinazione abitativa di tipo privato costituite da uno o più locali e annessi situati in una costruzione a uso residenziale o promiscuo composta da più unità. Tali unità abitative (appartamenti) possono avere sia un accesso dall'esterno (es. villette a schiera) ovvero da uno spazio comune all'interno della costruzione (classico appartamento condominiale), per ciascun periodo d'imposta"*.

Così declinato il termine *"appartamenti"* è ora chiaro che, come prosegue la disposizione in oggetto, nell'ipotesi di ricorso alla locazione breve per **5 o più unità immobiliari** a uso abitativo, come sopra definite, la suddetta **attività di locazione**, da chiunque sia esercitata, si presuma **svolta in forma imprenditoriale** ai sensi dell'art. 2082c.c.

Tali disposizioni, prosegue il principio interpretativo, si applicano **anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari ad uso abitativo come sopra definite da condurre in locazione.

Svolgere **un'attività di interpretazione dottrinale delle leggi** con le quali la nostra professione viene quotidianamente a contatto, si legge nel documento che accompagna il suddetto principio interpretativo, è uno dei migliori modi per valorizzare la figura professionale del commercialista e dell'esperto contabile.

In tutte le situazioni in cui vi è incertezza normativa e non ci sono interpretazioni da parte delle competenti istituzioni, sono gli operatori del diritto, tra i quali ovviamente i commercialisti, a dover fornire la più giusta lettura dei termini utilizzati dal legislatore.