

IMPOSTE DIRETTE

di SANDRA PENNACINI

Locazioni brevi in attività d'impresa anche con rispetto dei limiti

Il mero rispetto dei limiti imposti dal legislatore non mette al riparo da contestazioni sulla natura imprenditoriale dell'attività: analisi della sentenza n. 148/2026 della Cgt di Firenze.

Il regime delle locazioni brevi (art. 4 D.L. 50/2017) è applicabile ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. È possibile fornire i servizi strettamente connessi (biancheria ecc.), esclusi invece servizi aggiuntivi di altra natura (es. pasti, noleggi). La norma ha previsto nel tempo criteri di **presunzione legale** di imprenditorialità: al fine di godere del regime dovevano essere destinati alla locazione breve non più di 4 appartamenti (art. 1 c. 595 L.178/2020), soglia ridotta, dal 2026, a 2 (art. 1 c. 17 L.199/2025). Tuttavia, fondamentale è il rispetto l'ulteriore dettato normativo: l'attività non deve essere condotta in forma imprenditoriale. A chiarire quali elementi possano concorrere a delineare attività di impresa è la sentenza n. 148 del 2/3/2026 della Cgt di Firenze. Il caso è quello di un contribuente che gestiva 4 unità tramite piattaforme telematiche nel periodo compreso tra il 2017 e il 2023. Pur operando formalmente sotto la soglia di presunzione all'epoca vigente e limitandosi a fornire solo il pernottamento, le pulizie e la biancheria, è stato contestato l'esercizio di attività in forma di impresa, con conseguente recupero a tassazione Irpef e Iva.

A parere della Corte, gli elementi sintomatici utili a qualificare un'attività come imprenditoriale ai sensi dell'art. 55 del Tuir e dell'art. 2082 c.c. sono molteplici e tra loro logicamente correlati. Innanzitutto l'abitudine: l'art. 55 del TUIR non richiede l'esclusività, ma la **stabilità** dell'attività. Nello specifico, il contribuente esercitava ininterrottamente l'attività da 8 anni. A comprovare la presenza di un'attività sistematica ha concorso anche l'elevato numero di prenotazioni: diverse centinaia all'anno, peraltro rese possibili anche da un ulteriore indicatore di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale, ovvero la **costante presenza** sulle piattaforme online. La promozione continua sui portali costituisce, secondo la Corte, *"un tassello per confermare che l'attività svolta è abituale e non occasionale"*, in quanto finalizzata ad assicurarsi la massima visibilità e un ricavo costante nel tempo.

Inoltre, la **rilevanza degli introiti** unita all'assenza di altri redditi, ha qualificato i compensi derivanti dalle locazioni come unica fonte di sostentamento abituale del contribuente, in totale assenza di ulteriori redditi imponibili. Occorre comunque evidenziare che la presenza di altri redditi non aiuterebbe, in sé, ad evitare di vedersi qualificare l'attività svolta come attività di impresa. A rilevare è la sussistenza o meno di un'organizzazione, anche minima. Non è necessario un apparato esteriore aziendale complesso: il solo fatto di dover gestire, come nel caso descritto, il **ricambio continuo di ospiti** per 4 immobili, garantendo per ognuno le pulizie finali e il cambio della biancheria, ha richiesto, a parere della Corte, un adeguato coordinamento dei fattori della produzione (lavoro proprio e capitale), sufficiente a integrare l'organizzazione in forma d'impresa; **l'uso di un pc** per gestire prenotazioni, disdette e pagamenti è considerato mezzo aziendale.

In conclusione, la presunzione di imprenditorialità (numero di appartamenti) è il riferimento cui guardare per verificare se è necessaria l'apertura della partita Iva anche quando l'attività sia saltuaria e occasionale (si pensi, per esempio, a 3 appartamenti affittati ciascuno per una settimana all'anno). Di per contro, nel rispetto delle soglie, l'attività può essere comunque imprenditoriale, quando per dimensione, continuità e mezzi impiegati risulti organizzata, indipendentemente dal numero di appartamenti e dal tipo di servizi offerti.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.

In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".

SCOPRI
L'ABBONAMENTO