

Locazioni brevi: come cambia la presunzione di attività di impresa nel 2021?

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 5 Gennaio 2021

Stipulare contratti di locazione turistica per cinque immobili dall'1 gennaio 2021 costa più caro: non si potrà più applicare il regime della cedolare secca e il proprietario sarà obbligato a richiedere l'attribuzione del numero di partita Iva. Ecco gli effetti della Legge di Bilancio 2021.

Locazioni brevi: cosa cambia dal 2021

Stipulare contratti di locazione turistica per cinque immobili dal 1° gennaio 2021 costerà molto caro.

Non si potrà più applicare il regime della cedolare secca e il proprietario sarà obbligato a richiedere l'attribuzione del numero di partita Iva.

La previsione è contenuta nell'art. 1, comma 595 della [Legge di Bilancio 2021](#).



La disposizione citata prevede che:

“Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto – legge 24 aprile 2017, n. 50, ..., con effetto dal periodo d'imposta 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta”.

Fin qui l'aggravio di costi sarà relativo in quanto la conseguenza riguarderebbe l'impossibilità di applicare il regime della cedolare secca come avveniva in passato.

Infatti, prima dell'approvazione del citato decreto legge, la cedolare secca poteva essere applicata unicamente ai contratti di locazione di "lunga durata", l'estensione alle "locazioni brevi" cioè alle locazioni turistiche, rappresenta una recente novità.

Gli ulteriori e più significativi effetti conseguono dall'applicazione della seconda parte della disposizione.

Infatti, lo stesso comma continua precisando che:

"Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile".

Viene così superata, per il tramite della nuova presunzione, la previsione civilistica di cui all'art. 2195.

Infatti, l'attività di locazione non si considera commerciale in quanto non indicata espressamente da tale disposizione.

L'art. 55 del TUIR prevede che sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali di cui all'art. 2195 del codice civile.

In base a tale previsione l'attività di locazione risulterebbe esclusa.

Tuttavia, il secondo periodo dell'art. 55 citato prevede che:

"Sono inoltre considerati redditi d'impresa: a) i redditi derivanti dall'esercizio di attività organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'art. 2195 c.c.; ...".

L'attività di locazione, in quanto non commerciale secondo il dettato civilistico, richiede di verificare preventivamente l'esistenza dell'elemento organizzativo.

Nel caso in cui la verifica sortisca un esito positivo, l'attività esercitata dovrà considerarsi produttiva di reddito d'impresa.

Conseguentemente, il contribuente che concede in locazione gli immobili sarà obbligato a richiedere l'attribuzione del numero di partita Iva.

La nuova presunzione di esercizio di attività di impresa: ambito di applicazione

In base ad un'interpretazione letterale sembra che la nuova presunzione riguardi esclusivamente gli immobili destinati alla locazione breve.

Si tratta delle c.d. "case vacanza".

Pertanto, se nel corso del periodo d'imposta dovessero essere oggetto di locazione (con contratti di breve durata) più di quattro unità immobiliari, anche per un solo giorno, il proprietario si considererà ad ogni effetto titolare di reddito d'impresa.

Non è chiaro, però, da quale momento il proprietario assumerà la qualifica di imprenditore.

Si potrebbe ad esempio sostenere che lo status di imprenditore si acquisisce solo nel momento in cui si concede in locazione, nello stesso periodo d'imposta, il quinto appartamento.

Invece, l'interpretazione letterale della norma sembrerebbe essere più stringente.

Dalla lettura della disposizione si comprende come **la presunzione in esame trovi applicazione nell'ipotesi di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti.**

Sembra, quindi, che la potenziale locazione di cinque diverse unità immobiliari, sia già di per sé sufficiente a determinare automaticamente l'attribuzione della qualifica di imprenditore.

Tuttavia, deve essere preferita la prima interpretazione che fa riferimento all'effettiva locazione dei cinque immobili posseduti.

La disposizione fa letteralmente riferimento al *"regime fiscale delle locazioni brevi"*.

Pertanto, nell'ipotesi in cui il proprietario conceda in locazione più di quattro immobili, ma sulla base di contratti di locazione non di breve durata, la nuova presunzione non troverà applicazione.

In tale ipotesi, cioè al di fuori dei contratti di locazione turistica, l'attività di locazione potrà essere considerata d'impresa solo nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle entrate sarà in grado di dimostrare l'effettiva sussistenza di un'organizzazione di mezzi.

In tal caso troverebbe applicazione l'[art. 55 del TUIR](#), non sulla base di una presunzione, ma verificando in punto di fatto la sussistenza delle condizioni previste dalla medesima disposizione.

NdR: Se ti interessa approfondire il tema delle locazioni brevi puoi consultare anche i seguenti articoli:

[Il regime fiscale delle locazioni brevi dal 2021](#)

[Diventa attività d'impresa la locazione breve di oltre 4 appartamenti](#)

[Gli adempimenti degli intermediari nelle locazioni brevi](#)

[Le locazioni brevi negli aspetti operativi e contabili](#)

A cura di Nicola Forte

Martedì 4 Gennaio 2021

[Approfondiremo più in dettaglio le novità della Legge di Bilancio 2021 nel webinar con Giancarlo Modolo del 13 Gennaio prossimo](#)