

Diventa attività d'impresa la locazione breve di oltre 4 appartamenti

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 23 Marzo 2021

A decorrere dal 2021 il regime fiscale agevolato delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Negli altri casi tale attività si presume svolta in forma imprenditoriale. Vediamo quali sono le implicazioni pratiche di tale inquadramento.

Il regime delle Locazioni brevi

Come noto l'art. 4 del D.L. 50/2017 ha previsto un particolare regime in relazione alle cd. locazioni brevi.

Tale regime prevede, in relazione ai contratti di **locazione di unità abitative** posti in essere da persone fisiche al di fuori dell'attività di impresa di durata complessiva **inferiore a 30 giorni**:

- l'estensione ai redditi derivanti da tali contratti del regime di **cedolare secca del 21%**;
- l'obbligo per gli **intermediari** che intervengono (anche online) dal 1/06/2017:
 - nella stipula: di **comunicare** annualmente i dati del contratto;
 - nell'incasso: di **applicare una ritenuta del 21%**.

Questi gli argomenti trattati nell'articolo:

- Il regime delle “Locazioni brevi”
- Intervento dell'intermediario nelle “Locazioni brevi”
- Le “problematiche” con l'attività d'impresa
 - Regolamento previsto dalla legge 96/2017 di conversione del D.L. 50/2017
- Le locazioni brevi nella **Legge di bilancio 2021**



- **Applicazione solo alle locazioni brevi**
- **Intervento di intermediari**
- **Banca dati immobili destinata alle locazioni brevi**
- **Le previsioni della Legge di bilancio 2021**

AMBITO SOGGETTIVO	La locazione breve si applica ai contratti di locazione relativi ad unità a destinazione abitativa (cat. catastale A, escluso A/10) e relative pertinenze di durata non superiore a 30 giorni stipulati esclusivamente tra persone fisiche (locatore e conduttore) entrambi al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.
AMBITO OGGETTIVO	<p>Deve trattarsi di contratti di locazione (sia di unità immobiliari che di singole stanze) stipulati direttamente dal proprietario (o titolare di diritti reali dell'immobile), produttivi di un reddito fondiario anche in relazione ai redditi diversi derivanti al “<i>detentore</i>” dell'immobile.</p> <p>Rientrano nella disciplina anche i contratti di sublocazione concessione in godimento stipulati dal comodatario.</p> <p>Rientrano in tale ambito i contratti tesi a soddisfare sia “<i>esigenze abitative transitorie</i>” che esigenze turistiche.</p> <p>Si ricorda che contratti di locazione di durata ? 30 giorni non hanno alcun obbligo di forma (possono essere anche verbali) e di registrazione.</p> <p>Locazioni escluse:</p> <ul style="list-style-type: none">• relative ad unità strumentali per natura (cat. C, D, E, ecc.);• in cui il locatore sia una impresa (es: società immobiliare);• di durata complessiva superiore a 30 giorni;• in cui il conduttore sia una impresa (

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento