

Il regime fiscale delle locazioni brevi dal 2021

di [Salvatore Dammacco](#)

Pubblicato il 5 Agosto 2021

Con decorrenza dallo scorso 1° gennaio 2021, la disciplina delle locazioni brevi ha subito un giro di vite consentendo questo regime soltanto a quei privati che destinino, a detta attività, non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Nel caso si voglia destinare un maggior numero di appartamenti cosa si verifica?

I contratti per locazioni brevi: la disciplina fiscale

Sino all'entrata in vigore dell'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito nella L. 21 giugno 2017, n. 96, non si aveva alcuna cognizione dei contratti per locazioni brevi, tranne per quanto riguarda l'esonero dalla registrazione dei contratti di locazione che avessero una durata inferiore a trenta giorni (Art. 2-bis, della Tabella allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131); durata frequente per i contratti relativi ad immobili ubicati in località di villeggiatura.

Quindi, con decorrenza 1° giugno 2017, per **contratti di locazione breve**, si intendono quei contratti di **durata non superiore a 30 giorni** che:

- abbiano una destinazione ad uso abitativo, compresi quelli che offrono servizi accessori, cioè quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali;
- siano stipulati da persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività d'impresa;
- siano stipulati direttamente o attraverso intermediari immobiliari, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, che pongono in collegamento le persone che vanno alla ricerca di un immobile da locare con quelle che li mettono a disposizione per la locazione.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate, con Circolare 12 ottobre 2017, n. 24/E, paragrafo 2.1, ha



chiarito che il perimetro degli intermediari coinvolti nella stipula dei contratti di locazione breve comprende non solo coloro che esercitano la professione di mediatore (L. 3 febbraio 1989, n. 39) che è interessata a segnalazione certificata di inizio di attività presso l'ente comunale e che è oggetto di produzione alla competente Camera di commercio per l'inizio di esercizio di attività (Art. 73, del D.Lgs. 26 marzo 2010, n. 59), ma, in genere, tutti coloro che si pongono tra locatore e conduttore per favorire, anche con strumenti informatici, contratti di locazione breve.

Va da sé che, ai fini di che trattasi, non è rilevante la forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione, in quanto detta attività può essere svolta sia in forma individuale che in forma associata, così come è trascurabile la condizione di residente o meno del soggetto che svolge detta attività, la modalità con cui l'attività è esercitata con riferimento alla stipula dei contratti di locazione breve, che possono perfezionarsi on line o off line.

Questi gli argomenti qui trattati:

- *La tassazione dei redditi da contratti di locazione breve*
- *L'oggetto (beni e servizi) del contratto*
- *Modifiche alla disciplina fiscale delle locazioni brevi*
- *La locazione breve in regime d'impresa*
- *Gli adempimenti degli intermediari e dei titolari dei portali*
- *Istituzione banca di dati delle strutture ricettive e....*
- **Allegato A – Esempio di determinazione del reddito di un'impresa che loca immobili patrimonio**
- **Allegato B – Interventi di manutenzione ordinaria**
- **Allegato C – Quesitario sulle locazioni brevi**

La tassazione dei redditi da contratti di locazione breve

Come anticipato, a partire dal 1° giugno 2017, i redditi realizzati dai contratti di locazione breve (i quali rientrano tra i redditi fondiari dell'art. 25, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) sono soggetti alle norme di cui all'art. 3, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che si riassumono di seguito nelle linee generali, tenendo presente che la tassazione, nella ipotesi oggetto di esame, riguarda solo il periodo breve:

- si premette che la seguente tassazione riguarda il proprietario o il titolare di diritto reale di godimento di unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo ed è, a discrezione del proprietario ovvero del predetto titolare di diritto, quella di optare per la tassazione con la cedolare secca. Sull'argomento, l'Agenzia delle Entrate, con la predetta [Circolare n. 24/2017](#), aveva evidenziato come la norma aveva compreso, nella figura del locatore, anche il sub locatore e il comodatario quando offrono, a titolo oneroso, la disponibilità dell'immobile, giungendo alla conclusione che l'ambito di applicazione della stessa norma era condizionato dalla causa del contratto e non era guidato in funzione del diritto che, sull'immobile, ha colui che lo loca. In ciò è da ricercare la causa dell'applicazione della normativa, che si applica in quanto riferita sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (quando il locatore è titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile), sia ai contratti pr

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