

Il commercialista può gestire le locazioni brevi?

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 22 Aprile 2024

Per un iscritto all'albo dei commercialisti ed esperti contabili è possibile gestire in via imprenditoriale gli affitti brevi di fabbricati di proprietà? Oppure si rischia l'incompatibilità?

Una recente risposta del CNDCEC entra nel merito delle locazioni brevi di immobili di proprietà di un commercialista.

Professione commercialista: quali incompatibilità?

In tema di incompatibilità previste per il commercialista, vale il disposto dell'art. 4 comma 1 lettera c) del D. Lgs. n. 139/2005, che la prevede nel caso in cui il

commercialista eserciti, anche non

prevalentemente, né abitualmente l'“attività di

impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, [...]”. **L'incompatibilità è**

però esclusa - comma 2 dello stesso articolo -

qualora l'attività, svolta per conto proprio, sia

diretta alla gestione patrimoniale oppure ad attività di mero godimento o conservative. Nessun problema, in altri termini, qualora il commercialista gestisca, per conto proprio ovviamente e non certo come incaricato di terzi, la gestione di immobili. Suona assai strana, quindi, la risposta data dal CNDCEC, con il [Pronto Ordini](#) n. 25/2024 pubblicata proprio lunedì scorso.



E se il commercialista effettua locazioni brevi dei suoi immobili?

La domanda, abbastanza semplice, verteva su come inquadrare, ai fini della incompatibilità, la presunzione legale assoluta (art. 1 comma 595 della L. n. 178/2020 sulle cosiddette locazioni brevi) secondo la quale **al superamento della soglia dei quattro appartamenti si configurasse attività imprenditoriale**; in altre parole, veniva chiesto se si dovesse dare rilievo all'aspetto formale dell'attività commerciale, consistente nella locazione a carattere imprenditoriale, oppure a quello sostanziale che

vede in tale attività la semplice gestione patrimoniale dei propri immobili. Il CNDCEC, con la anticipata risposta, ha fatto prevalere l'aspetto formale, **ritenendo quindi tale attività, in quanto imprenditoriale, incompatibile con quella professionale**. L'unica esimente potrebbe essere costituita dall'eventuale superamento della presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale, anche se come detto si tratta di una presunzione assoluta. Si ripete, la risposta sorprende, in quanto non tiene conto del fatto che il dato che deve prevalere è che l'attività svolta è relativa alla gestione patrimoniale dei propri immobili. Tale osservazione, d'altronde, era già stata fatta propria in una precedente risposta (n. 118/2023 del 14 febbraio 2024). Non resta che auspicare in un dietrofront, che tra l'altro eviterebbe situazioni complicate, come nel caso in cui l'affitto che determina l'imprenditorialità non sia continuo nel tempo. L'incompatibilità, insomma, non potrebbe soggiacere a situazioni di fatto che potrebbero anche non dipendere dalla volontà del proprietario/commercialista.

NdR: [Case e appartamenti per vacanza: la disciplina delle locazioni](#) in vigore dal 2024

Danilo Sciuto Lunedì 22 Aprile 2024