

## LOCAZIONI TURISTICHE E IVA

a cura del dott. Marco Righetti - 13 giugno 2017

---

### ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA - DEFINIZIONE

Come riportato dal documento della Fondazione Nazionale Commercialisti datato 15.06.2016, l'attività di locazione turistica, secondo quanto riportato nel codice del turismo, consiste nella messa a disposizione totale o parziale di un immobile ad uso abitativo – quindi classificato in base alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/2 (abitazioni di tipo civile), A/3 (abitazioni di tipo economico), A/4 (abitazioni di tipo popolare), A/5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), A/7 (abitazioni in villini), A/8 (abitazioni in ville) e A/11 (abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi) - a favore, principalmente, di turisti interessati a soggiorni di breve durata.

Essa può essere svolta attraverso:

- gli esercizi di **affittacamere** ("strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari");
- i **bed and breakfast** ("strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi");
- le **unità abitative ammobiliate ad uso turistico** ("strutture case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero" e possono essere gestite in forma imprenditoriale e non imprenditoriale).

Va tenuto presente che le definizioni sopra indicate hanno valore meramente amministrativo (e non fiscale) e differiscono fra Regione e Regione (vanno analizzate pertanto le normative specifiche territoriali) anche se, non essendovi (ad oggi) normative tributarie ad hoc, costituiscono una base di partenza per la qualificazione fiscale della struttura ricettiva.

### REGIME FISCALE GENERALE

Ai fini fiscali, la distinzione tra attività imprenditoriale e non imprenditoriale deve fare riferimento alle regole generali (si rimanda ad appositi trattati circa i requisiti soggettivi, oggettivi e territoriali che determinano la rilevanza Iva delle operazioni). In prima analisi l'organizzazione in forma di impresa si realizza quando il soggetto agente svolge a proprio rischio una attività di organizzazione di mezzi e persone finalizzate alla prestazione di servizi resa.

[www.commercialistatelematico.com](http://www.commercialistatelematico.com)

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.  
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente.

Inoltre, per un corretto inquadramento tributario, occorre stabilire se la prestazione di servizi sia qualificabile come mera locazione o come attività di tipo ricettivo alberghiero o simile (questa seconda ipotesi si verifica, a grandi linee, quando si è in presenza di un cliente alloggiato al quale siano anche resi servizi nell’ambito alberghiero - es: pulizia, pasti, cambio biancheria, ... - non meramente accessori alla locazione). Se i servizi “alberghieri” sono svolti da un soggetto privo di partita Iva in modo occasionale essi rientrano fra le attività commerciali occasionali.

Utile, per entrambe le analisi in oggetto, può essere anche il documento della Fondazione Nazionale Commercialisti sopra indicato.

<b>RIEPILOGO REGIME TRIBUTARIO allo stato attuale</b>	
<b>OPERAZIONE RILEVANTE AI FINI IVA (IN FORMA DI IMPRESA)</b>	<p><b>A) ATTIVITÀ DI PRESTAZIONE DI SERVIZI DI TIPO ALBERGHIERO O SIMILI:</b> Iva 10% ai sensi della tabella A/3 parte III n. 120 allegata alla Legge Iva <i>oppure</i></p> <p><b>B) ATTIVITÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE CHE SEGUE LE REGOLE IVA PREVISTE PER LE LOCAZIONI:</b> esenzione da Iva ai sensi dell’art. 10 n. 8 D.P.R. 633/72 (oppure, su opzione, Iva 10% se la locazione è effettuata dall’impresa che ha costruito/ristrutturato)</p>
<b>OPERAZIONE NON RILEVANTE AI FINI IVA (PRIVATI)</b>	<p><b>C) ATTIVITÀ COMMERCIALE QUALIFICATA COME PRESTAZIONE DI SERVIZI OCCASIONALE</b> che rientra nei redditi diversi <i>oppure</i></p> <p><b>D) ATTIVITÀ DI LOCAZIONE</b> (locazione che rientra nei redditi da fabbricati con possibilità di applicazione della cedolare secca)</p>

**NB:** si ricorda che in caso di locazione con durata inferiore a 30 gg non è dovuta l’imposta di registro.

Entrando nel merito delle tipologie sopra indicate si può a grandi linee sostenere che:

- gli **affittacamere** rientrano nella casistica **A)** in quanto trattasi in buona sostanza di “mini” alberghi;
- i **B&B** vanno allocati nella casistica **A)** o **C)** a seconda che si tratti di attività imprenditoriale o occasionale;
- le **locazioni di appartamenti ad uso turistico** possono configurare tutte e 4 le ipotesi sopra descritte. Infatti esse possono sia essere svolte in forma imprenditoriale che non imprenditoriale e inoltre possono o meno essere accompagnate dalla fornitura di servizi “alberghieri” (a tal fine si consiglia di analizzare i regolamenti regionali, che solitamente sono un utile strumento per qualificare la natura o meno alberghiera, e i criteri generali dell’ordinamento tributario, per stabilire la necessità o meno di aprire una posizione Iva).

### **NOVITA’ DA GIUGNO 2017 RIGUARDANTI LE “LOCAZIONI BREVI” (DL 50/2017)**

Le indicazioni sopra riportate sono rilevanti anche a seguito di quanto introdotto dall’art. 4 del DL 50/2017 che introduce uno specifico regime fiscale sulle “locazioni brevi” di privati (non si applica alle partite Iva!) e che tuttavia necessiterà di chiarimenti da parte del Fisco e approfondimenti dottrinali per una sua corretta interpretazione.

Ambito della norma

“Contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”.

Sono compresi anche i “contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi,” stipulati alle condizioni sopra indicate.

#### Adempimenti conseguenti all'introduzione della norma

“A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca, con l'aliquota del 21% in caso di opzione”

“I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti sopra indicati per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferiscono i predetti dati”.

Gli stessi soggetti “qualora incassino i canoni o i corrispettivi delle locazioni brevi ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi” operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta d'acconto (o di imposta in caso di opzione per la cedolare secca) del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

La norma prevede anche che entro 90 giorni dall'entrata in vigore venga emanato un regolamento che stabilisca quando l'attività di locazione breve si intende svolta in forma imprenditoriale, avuto riguardo anche al numero delle unità immobiliari locare e alla durata delle locazioni in un anno solare.

#### **Fonti :**

- Guida all'Iva in Edilizia e nel Settore Immobiliare – Commercialista Telematico
- Documento Fondazione Nazionale Commercialisti del 15.06.2016

13 giugno 2017

Marco Righetti