

ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI E FISCALI PER LOCAZIONI BREVI



❖ OBBLIGO DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' IN FORMA IMPRENDITORIALE

La Legge n. 178/20 ha previsto l'obbligo di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale per il soggetto che si trova a locare più di 4 appartamenti. Si tratta di una disposizione volta ad identificare, con criteri oggettivi, l'esercizio di un'attività

che fuoriesce dalla definizione di locazione turistica, per sfociare in una vera e propria attività imprenditoriale.

❖ CARATTERISTICHE DELLE LOCAZIONI BREVI

CARATTERISTICHE DELLE LOCAZIONI BREVI	DESCRIZIONE
Devono avere ad oggetto immobili abitativi	Categoria catastale da A1 ad A11 (esclusi A10)
Durata massima del pernottamento di 30 giorni	Il limite è riferito a 30 giorni annui per soggetto su uno stesso immobile
Stipula da parte di persone fisiche	Deve trattarsi di soggetti "privati", quindi al di fuori di attività di impresa.

Il D.L. n 50/2017 comprende nella definizione di locazione breve turistica (affitti brevi), non solo la mera messa a disposizione dell'immobile all'ospite, ma anche la possibilità di offrire alcuni servizi aggiuntivi annessi alla locazione.

La normativa prevede espressamente quali possono essere i servizi da considerare annessi alla locazione e che, quindi, possono essere offerti all'ospite rientrando nella disciplina delle locazioni brevi (affitti brevi turistici). Questi servizi aggiuntivi sono esclusivamente i seguenti:

- Fornitura di biancheria;

- Cambio delle lenzuola (al termine di ogni pernottamento);
- Pulizia dei locali (al termine di ogni pernottamento).

Se, oltre a questi servizi decidi di offrire anche altro, come ad esempio il servizio di NCC, la colazione, o servizi di *tour* guidati, le cose cambiano. In questo caso non stai proponendo una locazione, in quanto i servizi aggiuntivi divengono preponderanti rispetto alla locazione stessa (per norma di legge).

❖ TASSAZIONE CANONI LOCATIVI

Alla locazione breve può essere applicata la cedolare secca, ottenendo una tassazione flat al 21%. Per i soggetti che effettuano locazioni turistiche in forma privata (non imprenditoriale), ai fini fiscali, ovvero per certificare il reddito ricevuto dalla locazione, che dovrà essere riportato in dichiarazione dei redditi sarà sufficiente predisporre e conservare la seguente documentazione:

- IL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE TURISTICA;
- LA RICEVUTA LEGATA AL PAGAMENTO (QUALORA EMESSA);
- PRENOTAZIONI ED INCASSI OTTENUTI DAI PORTALI DI INTERMEDIAZIONE.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE ad uso turistico, firmato da entrambe le parti (proprietario e conduttore) per esteso nell'ultima pagina e per sigla in ogni sua pagina. Tale contratto solitamente viene firmato al momento del *check-in* nell'immobile. Ti raccomandiamo, in questa sede di farvi rilasciare anche copia dei documenti di identità degli occupanti, ti saranno utili per effettuare la comunicazione in questura (che affronteremo in seguito).

LA RICEVUTA LEGATA AL PAGAMENTO

La ricevuta dovrà essere rilasciata al momento del pagamento del canone di locazione: Sulla ricevuta da consegnare all'ospite deve essere applicata una [marca da bollo](#) da 2,00 euro, qualora il canone di locazione superi le 77,47 euro. Gli importi sopra i 5.000 euro devono essere versati solamente tramite mezzi tracciabili (assegni, bonifici, ecc), il contante è vietato. Anche in caso di pagamento con mezzi tracciabili e consigliabile rilasciare la ricevuta all'ospite (anche se non obbligatorio).

PRENOTAZIONI E PAGAMENTO ONLINE SENZA OBBLIGO DI RICEVUTA

Se stai utilizzando delle piattaforme per la prenotazione degli ospiti (Airbnb o Booking ad esempio), tieni presente che questi portali, al momento del pagamento da parte dell'ospite

applicano una commissione a carico dell'ospite per i costi del servizio. Ed anche una commissione che rimane a carico del proprietario. Questo implica che la cifra ricevuta dal proprietario non sarà pari a quella elargita dall'ospite a favore della piattaforma web di prenotazione. In questi casi l'ospite riceverà e potrà scaricare direttamente dai portali la ricevuta fiscale pari all'intero importo pagato. In sede di dichiarazione dei redditi ti sarà sufficiente conservare l'estratto conto bancario con evidenziate tutte le operazioni bancarie di accredito ricevute dalla piattaforma web.

LA TASSAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE TRA IRPEF E CEDOLARE SECCA

I canoni di locazione, una volta percepiti da parte del locatore devono essere soggetti a tassazione [IRPEF](#), presentando la dichiarazione dei redditi. I soggetti che percepiscono redditi da locazione, infatti, sono sempre obbligatoriamente tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Redditi P.F.).

LA TASSAZIONE AD IRPEF DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il reddito da locazione dovrà essere riportato all'interno del quadro RB del modello Redditi, che accoglie i c.d. "*redditi fondiari*". Quindi, se durante l'anno il locatore ha effettuato più locazioni turistiche, i relativi redditi andranno sommati, ed inseriti al rigo RB a cui fa riferimento l'immobile locato. Mentre le spese sostenute (la più ricorrente è sicuramente quella per l'intermediazione dell'agenzia immobiliare), non potranno essere portate direttamente in deduzione (come nelle normali locazioni). Tuttavia si potrà beneficiare della deduzione del 5% del reddito a titolo forfettario.

LA TASSAZIONE CON CEDOLARE SECCA DEL CANONE DI LOCAZIONE

Alternativamente, al posto della tassazione IRPEF che abbiamo appena visto, il locatore potrà optare per la tassazione con cedolare secca, che può essere applicata anche alle locazioni turistiche. In questo caso l'opzione per l'esercizio della cedolare secca, dovrà essere effettuata direttamente in dichiarazione dei redditi, nel quadro RB, in corrispondenza del rigo che identifica l'immobile locato (questo nel caso in cui il contratto di locazione turistico resti verbale e non venga quindi registrato). In caso di registrazione delle locazioni turistiche l'opzione si esercita direttamente nel modello RLI, che dovrà essere consegnato all'Agenzia delle Entrate, assieme agli altri documenti utili per la registrazione del contratto.

IL RUOLO DELL'INTERMEDIARIO NELLE LOCAZIONI BREVI

L'articolo 4 del D.L. n. 50/2017 ha modificato il ruolo affidato agli intermediari immobiliari, che operano per conto del proprietario.

Viene così individuata una ulteriore ipotesi di sostituzione tributaria. Ossia di fattispecie in cui l'obbligazione tributaria è posta a carico di un soggetto (il sostituto, appunto) diverso da colui che realizza il presupposto del tributo (definito invece sostituito), nonché, nell'eventualità in cui il locatario opti per la cedolare secca in dichiarazione, di regime fiscale sostitutivo. Diversamente, ossia qualora non venga esercitata l'opzione per la cedolare secca da parte del proprietario, continua ad applicarsi il regime ordinario Irpef, ma rimane l'obbligo a carico degli intermediari e dei gestori telematici di effettuare la ritenuta, anche se quest'ultima rappresenta un mero acconto sull'Irpef liquidata in dichiarazione. La disposizione ha introdotto una ulteriore ipotesi di ritenuta alla fonte accanto a quelle previste dagli artt. 23 e ss. del DPR n. 600/73, la misura della cui aliquota (pari al 21%, appunto).

❖ **NORMATIVA REGIONALE O COMUNALE**

Ogni Comune, specialmente quelli di più grandi dimensioni, hanno adottato un proprio regolamento volto a disciplinare la locazione turistica. Ad esempio, molti Comuni hanno adottato una tassa di soggiorno, o richiedono l'iscrizione in un apposito registro di tutti i soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale. Per questo motivo, dare una lettura al regolamento adottato dal proprio Comune è sicuramente cosa utile per evitare possibili contestazioni future. Per queste informazioni chiedete allo Sportello SUAP del Comune di riferimento.

Agli intermediari immobiliari è affidato poi il ruolo di responsabili per il pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 23/11 e del contributo di soggiorno.

❖ **COMUNICAZIONE ALLA PUBBLICA SICUREZZA**

Con la Circolare n. 0004023 del 26 giugno 2015 della Direzione Centrale Affari Generali della Polizia di Stato, il Ministero ha fornito dei chiarimenti in tema di pubblica sicurezza. Infatti, è stato indicato che gli oneri stabiliti dall'articolo 109 del TULPS (che impone la comunicazione delle persone alloggiate alle Autorità di P.S.) non possono ritenersi circoscritti ai solo esercizi ricettivi tipizzati dal TULPS medesimo o tradizionalmente gestiti da operatori turistici professionali. In pratica, non possono ritenersi esclusi dall'obbligo di comunicazione alle autorità di P.S. coloro i quali affittano appartamenti ammobiliati (ad uso turistico od altro) per periodi più o meno brevi.

Questo indipendentemente dalla eventuale classificazione o meno delle leggi regionali e di prescrizioni locali in materia di turismo e di locazione ad uso turistico.

❖ COMUNICAZIONE AL COMUNE

Non trattandosi di attività di tipo commerciale, la locazione turistica, non prevede alcuna comunicazione da presentare in Comune (es. SCIA, etc). Tuttavia, alcune regioni hanno previsto che debba essere presentare in Comune una Segnalazione certificata di inizio attività non imprenditoriale. Si tratta di un documento da compilare e presentare allo sportello delle attività produttive del proprio Comune. Tale documento ha valore soltanto ai fini statistici.

TANTE ALTRE NEWS E APPROFONDIMENTI
SUL NOSTRO SITO
www.pierlucaeassociati.it