



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

Commissione Imposte Dirette

04 aprile 2023

LA DISCIPLINA FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

Legge 30 dicembre 2020, n. 178



Relatore: ***Dott.⁴ Maurizio Bacchiega***

- membro della Commissione Nazionale Digitalizzazione, semplificazione e razionalizzazione del calendario fiscale
- coordinatore della commissione Imposte Dirette dell'ordine di Brescia

Il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.



Oltre 4 immobili l'attività di locazione da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale (art. 2082 c.c.).



Le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare.





Locazioni brevi dal 1° luglio 2017

- **Durata:** Max 30 giorni.
- **Registrazione:** NO obbligo registrazione del contratto (salvo cumulo nell'anno).
- **Servizi:** anche appartamenti ammobiliati con cambio biancheria e pulizia locali.
- **Cedolare secca:** 21% (opzionale)
- **R.A.** 21% da parte del gestore del portale o dell'intermediario che veicola i canoni.
- **Trasmissione telematica** annuale dei dati del contratto da parte del portale o intermediario anche se NON veicola i canoni.
- **Opzione:** possibilità in dichiarazione di applicare la tassazione ordinaria.





Quando non si applica la normativa sulle locazioni brevi



- Se la durata del contratto è superiore a 30 giorni.
- Se si forniscono anche cibi seppure preconfezionati (B&B)
(Ris. 13.10.2000, n. 155 - trattasi in questo caso di redditi diversi)

Dal 2021

- Se l'attività è svolta in forma imprenditoriale





Sono assoggettate alla normativa «affitta camere» chi concede in locazione anche un solo appartamento se viene svolta un'attività di promozione o di intermediazione (AirBnB).

Con risposta all'interpello 373 10/09/2019 l'Agenzia afferma che tale normativa non è determinante per la qualifica di imprenditore e quindi nel caso esaminato: locazione di un appartamento utilizzando AirBnB è possibile optare per la cedolare secca e non è necessaria l'apertura della partita IVA.



Calcolo imposizione fiscale locazione breve

Base Imponibile	Importo in euro
Canone	600,00
Rimborso spese biancheria e pulizia	70,00
Totale	670,00



Calcolo imposizione fiscale locazione breve

Costi relativi alla locazione	Importo in euro
spese biancheria e pulizia	70,00
Utenze e Wi-Fi – IMU Tasi ecc.	62,00
Provvigioni Booking (15%)	90,00
« <i>the keeper of the house</i> » (20%)	120,00
Totale	342,00
Ritenuta subita (21% di 670,00)	140,70
Netto percepito	187,30
Tassazione effettiva:	42,90%



AirBnB Ireland UC e AirBnB Payments UK Ltd, nel 2017 presentano ricorso chiedendo l'annullamento del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate che dava attuazione al nuovo regime fiscale delle locazioni.

Il ricorso è rigettato.

AirBnB impugna la sentenza.

Il Consiglio di Stato chiede alla Corte di Giustizia Europea di esprimersi in merito alla legittimità, con riferimento alle diverse disposizioni del diritto dell'Unione degli obblighi imposti dalla legge nazionale agli intermediari di locazioni immobiliari brevi.



La Corte constata che i **tre obblighi** introdotti nel diritto italiano nel 2017 rientrano nel settore fiscale e sono, di conseguenza, esclusi dall'ambito di applicazione di talune direttive fatte valere da AirBnB.

La Corte si dedica quindi all'esame della legittimità delle tre misure unicamente alla luce del divieto di restrizioni alla libera prestazione dei servizi all'interno dell'Unione previsto dall'articolo 56 TFUE.



Primo obbligo: obbligo di raccolta e comunicazione alle autorità fiscali dei dati relativi ai contratti di locazione stipulati a seguito dell'intermediazione immobiliare. **Imposizione lecita.**

Secondo obbligo: obbligo di ritenuta dell'imposta alla fonte. **Imposizione lecita.** La Corte esclude, di conseguenza, che sia possibile ritenere che detto obbligo vieti, ostacoli o renda meno attraente l'esercizio della libera prestazione dei servizi.



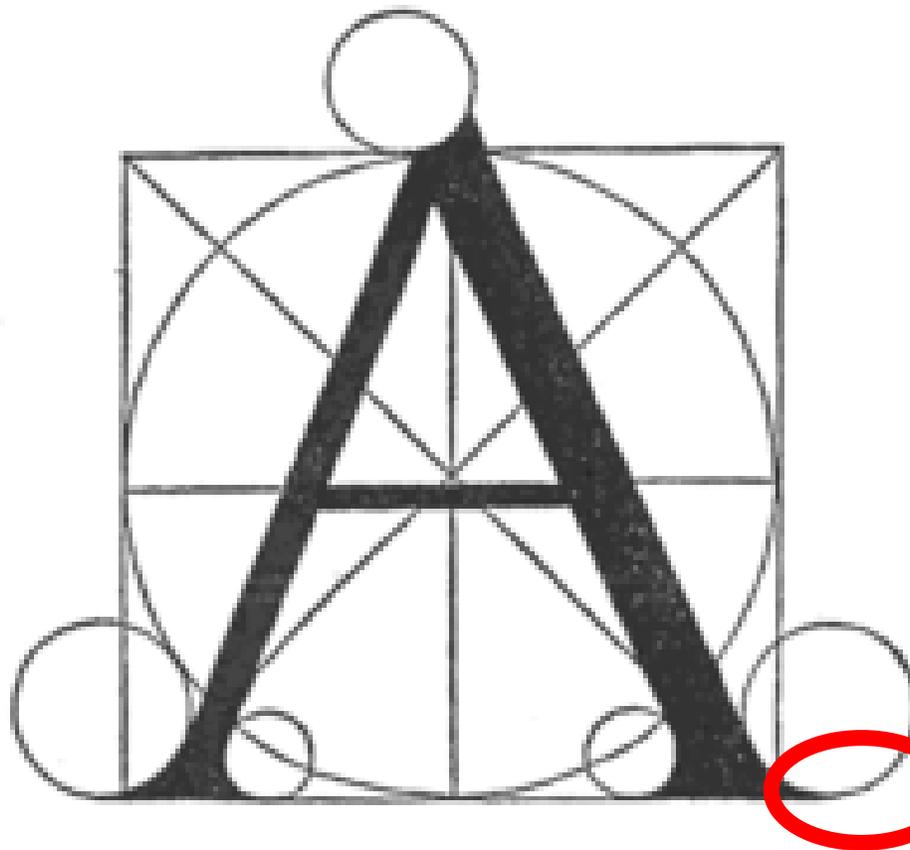
Terzo obbligo: obbligo di designare un rappresentante fiscale in Italia. L'imposizione grava, invece, unicamente su taluni prestatori di servizi di intermediazione immobiliare privi di stabile organizzazione in Italia quindi: **l'imposizione non è lecita.**





ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI

Fine



Lettera A dal testo di Luca Pacioli *de Divina proportione*, Venezia, 1509

**Dott.⁴ Maurizio
Bacchiega**