

VIVARELLI CASANOVI

VIVARELLI - CASANOVI & PARTNERS
COMMERCIALISTI - REVISORI LEGALI - CONSULENTI DEL LAVORO

Associati

CASANOVI RAG. FRANCO
VIVARELLI DOTT. ENRICO
SERAFINI RAG. RICCARDO

Collaboratori

TURCHI DOTT. LIVIO

Altri Professionisti

PAMPANINI DOTT. DAVID

Circolare Clienti n. 6/2024

Firenze, 31 gennaio 2024

Ai Clienti interessati

Loro indirizzi

Oggetto: Locazioni brevi

Portiamo a vostra conoscenza che la Legge 213/2024 (Legge di Bilancio 2024) e il D.L. 145/2023 (c.d. Decreto Anticipi) hanno introdotto alla disciplina delle "locazioni brevi" rilevanti ulteriori modifiche di seguito sintetizzate.

Per eventuali ulteriori informazioni e/o approfondimenti, vi invitiamo a contattare lo scrivente Studio.

Cordiali saluti.

(Dott. Livio Turchi)

Definizione di locazione breve

Si definiscono locazioni brevi i “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” (art. 4 del D.L. 24/4/2017 n. 50).

Natura imprenditoriale

La disciplina delle locazioni brevi è riservata ai contratti stipulati da soggetti privati, non in esercizio di impresa.

Si presume invece la natura imprenditoriale dell’attività di locazione se:

- sia relativa a più di quattro (4) unità immobiliari;
- preveda, oltre al pernottamento, ulteriori servizi quali, ad esempio, la fornitura di pasti.

Cedolare secca

Sui contratti di locazione breve, per i solì soggetti che non esercitano attività in forma imprenditoriale, è concessa la facoltà di optare in sede di dichiarazione dei redditi, per la tassazione con “cedolare secca”.

A decorrere dal 1 gennaio 2024, pertanto, viene stabilito un sistema in base al quale per le suddette locazioni, per le quali si è optato per la cedolare secca, si applica l’aliquota:

- agevolata del 21% sui redditi derivanti da 1 (uno) immobile individuato dal contribuente;
- ordinaria del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello di cui al punto che precede.

Tale opzione non può applicarsi se il proprietario destina alla locazione breve più di quattro immobili nel periodo di imposta, perché, in tal caso, come anzidetto, si ricade nell’ambito dell’esercizio di impresa, che è incompatibile tanto con la cedolare secca, quanto con la definizione di locazione breve ex art. 4 del D.L. 50/2017.

Ritenuta

Per i soli contribuenti che esercitano l'attività non in forma imprenditoriale, è prevista l'applicazione da parte dei soggetti di intermediazione che intervengono nel pagamento (come, ad esempio, Airbnb) una ritenuta a titolo di acconto con aliquota pari al 21%.

Imposta di soggiorno

Ricordiamo che è previsto, a carico dei soggetti che intervengono nel pagamento, di trattenere per conto della struttura ricettiva l'imposta di soggiorno e di procedere al relativo riversamento al Comune di riferimento.

La suddetta disposizione risulta, ad oggi, di fatto non osservata da tutti gli operatori. A tale riguardo, stante la responsabilità solidale, tra agenzia e contribuente, vi invitiamo a confrontarsi con lo scrivente Studio per analizzare la posizione.

Nuovi adempimenti per locazioni turistiche e brevi

Il "Decreto Anticipi" introduce nuovi obblighi per le attività di locazione svolte in qualsiasi forma (imprenditoriale e non), come di seguito riepilogato:

a) Codice identificativo nazionale (CIN)

Viene introdotto il nuovo Codice identificativo nazionale (CIN) che dovrà essere attribuito:

- alle unità immobiliari oggetto di contratti di locazione per finalità turistica e a locazione breve;
- alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Il CIN verrà assegnato dal Ministero del Turismo, tramite una procedura automatizzata, previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva. L'istanza dovrà essere corredata da dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura e, nel caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale, l'attestazione dei requisiti di sicurezza degli impianti.

La mancata esposizione e indicazione del CIN, imposta dall'art. 13-ter co. 6 del D.L. 145/2023, è punita con la sanzione pecuniaria da € 500,00 a 5.000,00 in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna

struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata, oltre all'immediata rimozione dell'annuncio irregolare.

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati grava anche sui soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono portali telematici, con riferimento alle unità immobiliari sopra indicate.

L'operatività del CIN è attualmente sospesa, in attesa della pubblicazione di apposito decreto attuativo.

b) obblighi attinenti ai requisiti degli impianti

L'art 13-ter co. 7 dello stesso Decreto introduce inoltre alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche ed a locazione breve ex art 50 del D.L. 50/2023.

In particolare, le unità gestite in forma imprenditoriale devono dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

Tutte le strutture sia private che imprenditoriali sono tenute a dotarsi di:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti;
- estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.