

## LA DISCIPLINA FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI Legge 30 dicembre 2020, n. 178



Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili  
Circondario del Tribunale di Napoli

WEBINAR  
*La Legge di bilancio 2021 e le altre novità fiscali*  
Martedì 9 Febbraio 2021  
Lavori del mattino: ore 9,30/13,30 – Lavori del pomeriggio: ore 15,00/18,00

**dott. Mauro Nicola**



Professore a contratto di Tecnica Professionale – Università Giustino Fortunato  
Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Novara

## Locazioni brevi massimo 4 unità

**4  
CASE**

Commi 595-596

- 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.
- Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, 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, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

Decorrenza: 2021

## 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 immobiliare che veicola i canoni.
- **Trasmissione telematica** annuale dei dati del contratto da parte del portale o intermediario che NON veicola i canoni.
- **Opzione:** possibilità in dichiarazione di andare a tassazione ordinaria (se conviene).

## 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).
- Se l'attività è svolta in forma imprenditoriale (vedere normative regionali (???) o in mancanza rifarsi agli incerti limiti della prassi e giurisprudenza (!!!)).

Svolta con la Legge di Bilancio 2021

## Quesito n. 373 - 10.9.2019



### Quesito

Persona fisica italiana proprietaria di un (1) appartamento adibito a casa vacanze, ubicato nel territorio della provincia di Bolzano. Prenotazioni tramite Airbnb, pulizie locali fai da te, *check in-out* fatto dal proprietario.

**Posso optare per la cedolare secca?**

### Legge Provincia Bolzano n. 12/1995

Non occorre P. IVA solo se non vengano stipulati più di 4 contratti di locazione all'anno per ogni camera/appartamento e purché non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa.

## Risposta quesito n. 373 - 10.9.2019



### Ricorrendone tutti i presupposti può optare per la cedolare secca

“Infine, per quanto riguarda l’affermata “sovrapposizione” tra la Legge provinciale e quella statale (tale da generare un problema di gerarchia delle fonti) in merito alla questione ivi rappresentata, si ritiene che tale circostanza non possa ivi ravvisarsi dal momento che le citate disposizioni disciplinano materie diverse e presentano diverse finalità. Più in particolare, si ritiene che la Legge Provinciale di Bolzano n. 12 del 1995, non contiene disposizioni che possano assumere rilevanza ai fini fiscali.”.



