Corporate Advisors
Trust Company

STUDIO GIULIANO E DI GRAVIO

Opinioni e Confronti
webzine di economia diritto e attualità

Informativa per la clientela di studio del 30.06.2016

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Locazioni turistiche: la disciplina fiscale.

Le unità abitative ammobiliate ad uso turistico

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo informarLa in merito alla disciplina fiscale della Locazioni turistiche.

Premessa

Il trattamento fiscale dell'attività di locazione di case, stanze e appartamenti per vacanze è un tema di particolare interesse soprattutto nel periodo estivo.

I contribuenti privati che hanno la disponibilità di immobili da destinare a locazione si rivolgono al professionista per conoscere quale sia il trattamento fiscale dei redditi derivanti dalla locazione turistica d'immobili adibiti a case e appartamenti per vacanze.

Secondo il Codice del turismo possono essere annoverati tra le attività di locazione turistica:

- gli esercizi di affittacamere;
- i *bed and breakfast*;
- *le unità abitative ammobiliate ad uso turistico.*

Al fine di individuare la corretta disciplina fiscale da applicare è bene fare riferimento alle disposizioni fiscali generali che permettono di classificare il reddito da locazione come fondiario, reddito diverso o d'impresa.

Possiamo quindi affermare che la fattispecie di locazioni turistica non trova una propria e dedicata disciplina in ambito fiscale.

La prestazioni di servizi accessori quali la consegna e la sostituzione della biancheria, nonché il riassetto dei locali dati in uso rappresentano elemento distintivo ai fini della qualificazione dei redditi derivanti dall'attività di locazione.

L'assenza di tali servizi aggiuntivi permette di classificare tali proventi come redditi fondiari di cui all'ex art.36 del TUIR.

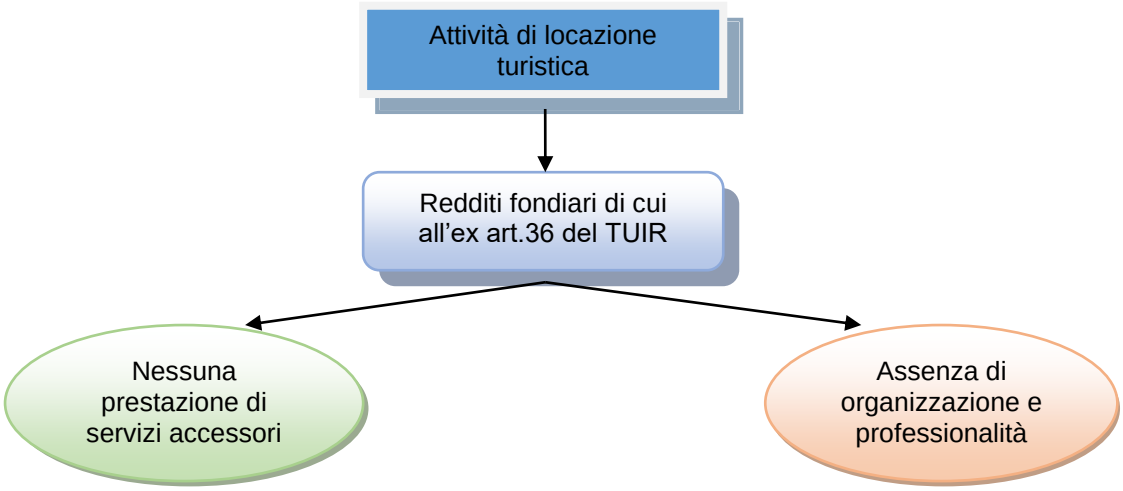
Via Sebino 32 – 00199 Roma – Italia
Telefono : +39 06 94 36 45 51 Fax +39 06 84 11 37 8
E-mail: advisors@giulianoedigravio.it

Tuttavia affinché si perfezioni il configurarsi di redditi di natura fondiaria è necessario che l'attività di locazione sia svolta senza organizzazione e professionalità, elementi che possono far emergere l'esistenza di un'attività d'impresa, seppur di mera gestione immobiliare e non di prestazione di servizi alberghieri.

La disciplina fiscale delle locazioni turistiche.

L'assenza di servizi accessori ed aggiuntivi, quali la consegna e la sostituzione della biancheria, il riassetto dei locali dati in uso, permettono di classificare i proventi come redditi fondiari di cui all'*ex* art. 36 del TUIR e rappresentano elemento distintivo ai fini della qualificazione dei redditi derivanti dall'attività di locazione.

Tuttavia, affinché si perfezioni il configurarsi di redditi di natura fondiaria è necessario che l'attività di locazione sia svolta senza organizzazione e professionalità, elementi che possono far emergere l'esistenza di un'attività d'impresa, seppur di mera gestione immobiliare e non di prestazione di servizi alberghieri.



La prestazione di servizi accessori (es. consegna o il rinnovo della biancheria, il riassetto dei locali dati in uso) configurano un'attività commerciale i cui proventi possono essere qualificati come:

1) redditi diversi di cui all'art.67 del TUIR qualora l'attività sia svolta in maniera occasionale;

2) redditi d'impresa (art.55 del TUIR) se l'attività è svolta con organizzazione di capitale e lavoro di tipo imprenditoriale.

A sostegno di quanto appena descritto è utile richiamare la C.M. n. 9/1916 del 31 dicembre 1986 nella quale il Ministero dell'Economia precisa che: la fornitura anche abituale, di appartamenti ammobiliati e camere mobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata da servizi accessori, non è idonea a integrare gli estremi necessari per la configurabilità di un'attività imprenditoriale. Ciò in quanto nella fattispecie la causa giuridico-economica del particolare rapporto che si viene a costituire tra l'affittacamere e il villeggiante è riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione con il quale il locatore si

obbliga dietro corrispettivo a far godere al locatario ed a tempo determinato, un bene immobile, a nulla influendo l'eventuale possesso da parte del primo dell'autorizzazione amministrativa prescritta in materia dell'art. 108 del Testo Unico della Legge di Pubblica Sicurezza.

Il concetto di reddito di impresa

Il concetto di redditi d'impresa di cui all'art.55 del TUIR, assume che sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio d'imprese commerciali. Per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 c.c., e delle attività organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'art.2195 del Codice civile.

Il raggiungimento di un determinato ammontare di reddito o di compensi non può essere assunto come elemento cardine al fine di verificare il requisito della professionalità, in assenza di uno specifico parametro di legge eccessivamente arbitrario.

L'agenzia delle Entrate nel documento citato precisa che si possa tener conto delle unità abitative concesse in locazione con la fornitura di servizi accessori sopra richiamati quali ad esempio:

- la consegna o il cambio della biancheria;
- il riassetto dei locali dati in uso.

Secondo un'indicazione fornita in linea di massima nello stesso parere dell'Amministrazione Finanziaria, si perfeziona il concetto di professione abituale laddove le unita abitative locate o comunque a disposizione o per la locazione siano superiori a 2 e sia accompagnata dalla prestazione di servizi accessori; in questo caso quindi l'attività sarebbe produttiva di redditi d'impresa e sorgerebbe in capo al contribuente la soggettività passiva ai fini IVA.

Secondo un'indicazione fornita in linea di massima nello stesso parere dell'Amministrazione Finanziaria, si perfeziona il concetto di professione abituale laddove le unita abitative locate o comunque a disposizione o per la locazione siano superiori a 2 e sia accompagnata dalla prestazione di servizi accessori; in questo caso quindi l'attività sarebbe produttiva di redditi d'impresa e sorgerebbe in capo al contribuente la *soggettività passiva ai fini IVA.*

Tipologia di reddito	***Requisiti soggettivi***	***Adempimenti dichiarativi richiesti***
Reddito fondiari art.36 del TUIR	Max 2 app.ti, nessuna fornitura di servizi aggiuntivi alberghieri	Unico PF 2016 (o 730/2016), quadro RN, redditi dei fabbricati e altri dati.
Reddito diverso art.67 comma 1, lett.i) del TUIR	Max 2 app.ti, fornitura di servizi aggiuntivi alberghieri	Unico PF (o 730/2016) quadro RL-rigo 14 "corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente"
Reddito d'impresa, art.55 TUIR	App.ti superiori a 2 con fornitura di servizi aggiuntivi alberghieri; requisiti di professionalità e organizzazione.	Obbligo apertura partita IVA, soggettività passiva ai fini IVA (art.4 D.P.R .633/1972).

Locazioni turistiche

Per le abitazioni concesse in locazione turistica è possibile scegliere il regime di tassazione definito "cedolare secca" sugli affitti (art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23) che prevede l'applicazione di un'imposta sostitutiva:

a) dell'IRPEF;

b) delle addizionali regionale e comunale;

c) delle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti delle cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

L'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote IRPEF.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, per contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

Il regime della cedolare secca non trova applicazione invece nel caso in cui il proprietario dell'immobile stipuli un contratto di locazione direttamente con l'Agenzia immobiliare, in quanto in questo caso il locatario è un soggetto che esercita un'attività d'impresa come previsto dall'art. 3, comma 1 e 6 del D.Lgs. n. 23/2011.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse……

Via Sebino 32 – 00199 Roma – Italia
Telefono : +39 06 94 36 45 51 Fax +39 06 84 11 37 8
E-mail: advisors@giulianoedigravio.it