Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 13/2021

Pordenone, 11 Gennaio 2021

Ai gentili Clienti

Loro sedi

DEFINITA LA SOGLIA DELLE ATTIVITÀ IMPRENDITORIALI NELLA LOCAZIONE TURISTICA

Definita la soglia oltre la quale la locazione breve è attività imprenditoriale

Per effetto delle novità contenute nell'articolo 1, commi 595-596, Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020), a partire dallo scorso 1° gennaio 2021, la normativa fiscale delle locazioni brevi potrà trovare applicazione solo per un massimo di 4 appartamenti.

Il regime agevolato di tassazione dei redditi derivanti da affitti brevi, ovvero quelli di durata non superiore a 30 giorni, compresi i contratti che prevedono servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, prevede la tassazione agevolata con applicazione dell'imposta sostitutiva Irpef come previsto dal D.L. 50/2017 ora modificato.

Provento	Tassazione
Canone di locazione per affitto breve (o locazione turistica)	Imposta sostitutiva Irpef 21%

La netta indicazione proveniente dal legislatore ha una immediata conseguenza: l'affitto per breve periodo di 5 o più appartamenti presuppone lo svolgimento di una attività imprenditoriale, con il conseguente obbligo di apertura della partita Iva.
È di tutta evidenza la volontà di dare definizione ad un ambito spesso sfumato dove trovavano convivenza attività esercitate con abitualità e attività occasionali, laddove tuttavia le differenze tra un caso e l'altro non sono sempre chiare.
Ora il Legislatore permette, con una definizione di carattere numerico, di stabilire chi possa ritenersi esercente attività occasionale e chi invece svolge la medesima attività avvalendosi di una partita iva.

➡ Va sottolineato che trattasi di una presunzione da ritenersi di carattere relativo e quindi soggetta a prova contraria.

La limitazione all'attività occasionale sopra riportata troverà applicazione anche nel caso di contratti stipulati tramite intermediari o portali online (Booking, Airbnb, e simili).

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Istituita la banca dati degli immobili in locazione breve

La Legge di Bilancio in commento opera anche una modifica nel dettato dell'articolo 13-*quater* del cosiddetto Decreto Crescita (D.L. 34/2019), istituendo una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati agli affitti brevi tenuta dal Mibact.
Il censimento avverrà assegnando a ciascun immobile un codice da utilizzare per ogni comunicazione relativa all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza ovvero da pubblicare in tutte le comunicazioni relative alla promozione e all'offerta.

➡ L'introduzione di queste ulteriori normative a carattere nazionale non inficerà le già esistenti norme regionali alle quali occorrerà ancora fare riferimento.

Il Mibact, con decreto da emanare entro due mesi dall'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, stabilirà le modalità di realizzazione e gestione di tale banca dati unitamente all'acquisizione e gestione dei codici identificativi regionali.

Disciplina delle comunicazioni dei dati delle strutture ricettive

Relativamente alle disciplina delle locazioni brevi è bene ricordare anche che nel dicembre 2018 è entrata in vigore la Legge 132/2018, di conversione del D.L. 113/2018 recante "*Disposizioni urgenti in materia di immigrazione e sicurezza"*, con la quale è stato imposto, anche per gli affitti brevi, l'obbligo, già previsto per gli alberghi e strutture ricettive di cui all'art. 109 del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), di comunicare alla Questura le generalità di coloro che alloggiano presso un immobile, entro 24 ore dall'arrivo.
I dati da comunicare riguardano oltre l'imposta di soggiorno, e il contributo di soggiorno, anche le locazioni brevi. Tali dati verranno comunicati dal Ministero, in forma anonima e aggregata alla Agenzia delle entrate che poi li renderà disponibili ai Comuni al fine di effettuare i controlli sulla tassa di soggiorno.
Le informazioni devono consentire l'individuazione del solo numero dei soggetti e dei giorni di permanenza nella struttura dichiarati al momento della registrazione, e saranno rese disponibili con cadenza mensile entro il mese successivo a quello di riferimento.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.
Distinti saluti

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***