

Locazioni brevi nella legge bilancio 2021: novità sulla tassazione degli affitti

La disciplina fiscale sulle locazioni brevi è stata oggetto di rilevante modifica in legge di Bilancio 2021. Cosa cambia per il proprietario?

di Claudio Garau 12 Gennaio 2021



La legge di Bilancio 2021 introduce importanti novità in tema di locazioni brevi; come ogni anno la Manovra introduce novità importanti che interessano più di un settore socio-economico, l'ultima appena varata non fa eccezione. Infatti l'art. 1 comma 595 della legge n. 178 del 2020 ha disposto la modifica della disciplina delle locazioni brevi, dal lato fiscale.

Lo anticipiamo subito: la finalità di questa scelta di natura politica è da ricondurre alla necessità di tutelare i consumatori e la concorrenza.

Vediamo allora più nel dettaglio che cosa è recentemente cambiato con riferimento ai rapporti contrattuali tra proprietario di immobile ed inquilino.

## Sommario

- 1 Locazioni brevi cedolare secca: massimo 4 case affittate per periodo d'imposta
  - 1.1 La novità dal punto di vista tecnico: la legge al posto del regolamento
  - 1.2 Arginati i rischi di contenzioso
- 2 Locazioni brevi nella legge bilancio 2021: cosa cambia di fatto per il proprietario?
  - 2.1 Cedolare secca affitti brevi 2021

Locazioni brevi cedolare secca: massimo 4 case affittate per periodo d'imposta

Lo abbiamo appena accennato: la novità è sicuramente significativa e riguarda in particolare i proprietari di diversi immobili; non colui che ha la mera disponibilità di una seconda casa e la vuole affittare a qualcuno per incassare qualcosa di più, oltre allo stipendio o alla pensione. Ma cosa cambia in concreto?

Ebbene, dal primo gennaio 2021, la disciplina fiscale delle locazioni brevi, che comporta una tassazione agevolata, è valevole esclusivamente se si tratta di locazione

breve per non più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, ovviamente riconducibili allo stesso proprietario.

Infatti in materia, il legislatore ha voluto inserire una presunzione legale assoluta - che dunque non ammette prova contraria - per la quale l'attività di locazione di unità abitative in numero al di sopra di 4, per uno stesso periodo d'imposta di riferimento, va inclusa tra quelle compiute in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 Codice Civile.

Riportiamo di seguito il testo della disposizione; ciò per completezza e per non rischiare di fraintendere in alcun modo quanto appena introdotto in tema di locazioni brevi dalla recente legge di Bilancio:

*"E' imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi".*

Non vi sono dubbi che la novità in questione interesserà non pochi proprietari di immobili, che si trovano ora di fronte ad una disciplina diversa e più rigida che in passato.

**La novità dal punto di vista tecnico: la legge al posto del regolamento**

Come detto sopra, il legislatore ha dunque caratterizzato l'esercizio dell'attività di locazione in forma imprenditoriale con la previsione di un requisito quantitativo, ovvero le 4 abitazioni nello stesso periodo d'imposta.

Dal punto di vista dell'evoluzione normativa, quanto previsto in Legge di Bilancio sulle locazioni brevi, di fatto, va oltre la previsione di cui all'articolo 4, comma 3-bis, decreto legge n. 50 del 2017. In esso era indicato che:

*"con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare".*

Possiamo dunque dedurre che, alla luce della non-emanazione del regolamento di cui all'articolo appena citato, il legislatore ha optato per una soluzione diversa; ossia

differente da quella prospettata in un primo tempo. Ricapitolando, in tema di locazioni brevi, nella legge di Bilancio 2021:

- il legislatore ha inteso stabilire il numero massimo di abitazioni locate, superato il quale l'attività di locazione è da intendersi di natura imprenditoriale;
- contestualmente ha abrogato l'art. 4 comma 3-bis, decreto legge n. 50 del 2017.

### Arginati i rischi di contenzioso

Ma perchè proprio una legge e non un provvedimento differente? Ebbene, la motivazione è da rintracciarsi, con tutta probabilità nella volontà di definire i criteri entro cui si può parlare di locazioni brevi, attraverso un atto - la legge appunto - che permette di superare le possibili criticità. Ciò specialmente in ipotesi di contestazioni in tribunale - che sarebbero sorte se fosse stato usato un regolamento - come in un primo tempo previsto.

Tecnicamente infatti, sarebbe stato possibile contestare la violazione del principio di riserva di legge *ex art. 23 Cost.* In base ad esso *"nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge"*.

### Locazioni brevi nella legge bilancio 2021: cosa cambia di fatto per il proprietario?

Dopo queste opportune considerazioni di ambito tecnico, vediamo cosa cambia per colui che è proprietario; ossia colui che si avvale di più locazioni brevi per incassare il canone. Ebbene, la tassazione agevolata per gli affitti o locazioni brevi nel corso dell'anno, pari alla cedolare secca del 21% vale solo per chi affitta non più di 4 appartamenti per periodo d'imposta, come suddetto.

Ne consegue che per chi affitta da 5 a più appartamenti, pur per breve periodo, scatta la presunzione di attività d'impresa. Perciò scatta l'obbligo di aprire la partita IVA. E' chiaro che detta nuova disciplina sulle locazioni brevi avrà impatto soprattutto con riferimento agli affitti turistici.

### Cedolare secca affitti brevi 2021

In altre parole, l'applicazione della cedolare secca del 21% viene limitata in modo chiaro; chi utilizza le locazioni brevi in numero superiore a 4, dovrà sostenere i maggiori costi della tassazione ordinaria Irpef.

Concludendo, quanto finora segnalato è indubbiamente rilevante, se pensiamo che soltanto qualche settimana fa l'Agenzia delle Entrate aveva ragionato ben diversamente. Infatti l'amministrazione finanziaria aveva precisato che il numero di

appartamenti affittati non rileverebbe ai fini dell'esatto inquadramento fiscale. Il legislatore, come visto sopra, ha optato per una tesi ben diversa.

Inoltre, va rimarcato che le novità sulle locazioni brevi varranno anche con riferimento ai contratti stipulati attraverso intermediari o portali online, oggi molto in voga.

( da [www.lavoroediritti.com](http://www.lavoroediritti.com) )