

I contratti di locazione breve: aspetti fiscali e procedurali

Scritto da: Redazione

Data: 13 Ottobre 2023

Le locazioni brevi sono disciplinate dall'art. 4, DL n. 50/2017, convertito con modificazioni in L n. 96/2017 e ricomprendono tutti i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni stipulati da persone fisiche.

I contratti vengono conclusi al di fuori dell'esercizio dell'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.

Cosi come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 24/2017, i contratti di locazione breve sono tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche, e sono individuati sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata. Non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto, vale a dire i contraenti, l'oggetto (l'immobile e eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.

I contraenti del contratto

Per quanto riguarda i soggetti, la norma richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori dell'attività d'impresa.

Devono ritenersi escluse dall'ambito applicativo della norma le locazioni brevi che rientrano nell'esercizio di attività d'impresa.

A riguardo, la locazione breve assume natura imprenditoriale, ai sensi dell'art. 1, co. 595, della Legge di Bilancio 2021, qualora abbia ad oggetto la locazione, per il medesimo periodo d'imposta, di più di 4 appartamenti. In tal caso, non è applicabile il regime fiscale di favore previsto per la locazione breve.

Oggetto del contratto

Circa l'oggetto del contratto, gli immobili posti in locazione devono avere destinazione residenziale. In particolare, la locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 – uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione.

Gli immobili, inoltre, devono essere situati in Italia in quanto quelli situati all'estero producono reddito diverso ai sensi dell'art. 67, co. 1, lett. f) del TUIR.

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali. Tra i suddetti servizi rientrano anche quelli che corredano la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dalla norma, sono strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

Sono invece esclusi quei servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso della attività di bed and breakfast occasionale.

Durata del contratto

La locazione breve deve avere una durata non superiore a 30 giorni e il suddetto termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale. Anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni, devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

Regime fiscale agevolato

Ai contratti di locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta, si applica, per opzione del locatore, il trattamento fiscale previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 4, DL n. 50/2017 che prevede il regime della cedolare secca di cui all'art. 3, DLgs n. 23/2011.

Con il suddetto regime, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applica l'imposta sostitutiva del 21% nella forma della cedolare secca che trova applicazione anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sub-locazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi.

In tale sede, giova rammentare, che la cedolare secca è il regime opzionale di imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, che sostituisce l'IRPEF, le addizionali regionale e comunale all'IRPEF, nonché le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. Il regime trova applicazione a condizione che il locatore:

– sia una persona fisica;

– sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile;

– effettui la locazione al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni;

– consegua reddito fondiario.

La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

Il locatore può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti. In tal caso l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto

successivo.

I termini per il versamento della cedolare secca coincidono con quelli stabiliti per il versamento dell'IRPEF, con un acconto (una o due rate) e un saldo.

Qualora il contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari e, conseguentemente, la ritenuta sia stata operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo. Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Il locatore è, pertanto, tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone di locazione:

– se non sceglie il regime sostitutivo della cedolare secca;

– se non ha subito la ritenuta;

– se l'intermediario ha effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;

– nel caso in cui la ritenuta subita è maggiore dell'imposta dovuta.

L'Agenzia delle Entrate, con la risposta 10 settembre 2019 n. 373, ha chiarito che la cedolare secca può trovare applicazione anche nei confronti del privato che intende affittare per brevi periodi un immobile ad uso abitativo al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, tramite il portale online "AirBnB".

Sempre l'Agenzia, con la risposta 26 agosto 2020 n. 278, ha ulteriormente chiarito che in assenza di uno specifico regolamento che definisca i criteri in base ai quali l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, l'attività intrapresa da un proprietario di immobili situati in varie regioni d'Italia, anche se esercitata su più unità immobiliari, per la quale si avvale dell'intermediazione di soggetti terzi che gestiscono portali telematici specializzati, come AirBnb o Booking, e in relazione alla quale i servizi resi in aggiunta sono esclusivamente le utenze, la fornitura iniziale di biancheria e la pulizia finale, in assenza di un'organizzazione della stessa attività in forma di impresa, costituisce reddito fondiario e rientra nel regime delle locazioni brevi.

Intermediari immobiliari

Gli intermediari immobiliari, nonché coloro che gestiscono portali telematici, qualora intervengano nella conclusione del contratto di locazione breve, devono trasmettere i dati relativi ai contratti conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. Gli adempimenti a carico degli intermediari sono stati disciplinati con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2017 n. 132395.

In particolare, la comunicazione deve essere effettuata attraverso i servizi dell'Agenzia delle Entrate e deve indicare:

– il nome, il cognome, e il codice fiscale del locatore;

– la durata del contratto;

– l'indirizzo dell'immobile locato;

– l'importo del corrispettivo lordo;

– l'anno di riferimento;

– i dati catastali dell'immobile locato.

Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

Gli intermediari non residenti adempiono agli obblighi derivanti dalla conclusione del contratto di locazione breve tramite la stabile organizzazione. In caso contrario, ossia in assenza di una stabile organizzazione, deve essere nominato un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'art. 23, DPR n. 600/1973.

Inoltre, gli intermediari immobiliari qualora incassano canoni o corrispettivi per gli stessi contratti conclusi, devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sui suddetti importi e provvedere al relativo versamento e alla certificazione di cui all'art. 4, DPR n. 322/1998.

La ritenuta:

– è applicata sull'importo del canone o corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve; non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali, in quanto si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo;

– deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata,

mediante modello F24 con il codice tributo “1919”, istituito con la risoluzione n. 88/2017 dell’Agenzia delle Entrate.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l’intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l’assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

In caso di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane s.p.a.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall’intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento.

La ritenuta deve essere operata anche qualora l’intermediario abbia delegato soggetti terzi all’incasso del canone e all’accredito del relativo importo al locatore.

Ai sensi dell’art. 11, co. 1, DLgs n. 471/1997, l’omessa, incompleta o infedele comunicazione di dati relativi a tali contratti è punita con la sanzione da 250,00 a 2.000,00 euro, fermo restando il ricorso all’istituto del ravvedimento operoso di cui all’art. 13, DLgs n. 472/1997.

Obblighi del locatore

Nel contratto di locazione breve, il locatore è responsabile:

– del pagamento dell’imposta di soggiorno di cui all’art. 4, DLgs n. 23/2011;

– del pagamento del contributo di soggiorno di cui all’art. 14, co. 16, lett. e), DL n. 78/2010, convertito con modificazioni in L n. 122/2010;

– della presentazione della dichiarazione, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dal regolamento comunale.

La dichiarazione deve essere presentata cumulativamente ed esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Per l’omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell’importo dovuto. Per l’omesso, ritardato o parziale versamento dell’imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno si applica la sanzione amministrativa di cui all’art. 13, DLgs n. 471/1997.

Ai sensi dell'art. 109, co. 3, del TULPS, il locatore è anche tenuto a comunicare alla Questura territorialmente competente i dati dei soggetti alloggiati muniti di documento di riconoscimento.

Per gli stranieri extracomunitari è sufficiente l'esibizione del passaporto o di altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare.

Adempimenti per l'avvio attività

Ai fini dell'avvio dell'attività, la locazione breve non essendo attività commerciale, di regola, non prevede alcuna Segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione da presentare al SUAP del Comune competente per territorio. Tuttavia, la materia è disciplinata a livello regionale e pertanto l'iter procedurale da seguire per dare avvio alla locazione breve può variare da regione a regione.

A titolo esemplificativo si riportano gli adempimenti richiesti in Campania, Lazio, Lombardia e Piemonte.

Regione Campania

La locazione breve non costituisce attività ricettiva in senso stretto, per cui non soggiace a SCIA. Ai fini della locazione, oltre agli obblighi sopra indicati in capo al locatore, è richiesta, ai sensi dell'art. 13, della Legge regionale 07 agosto 2019 n. 16:

– la comunicazione al Comune, prima dell'inizio dell'attività di locazione dei seguenti dati: dati catastali, l'indirizzo, il numero di camere o unità abitative e dei posti letto dell'alloggio, il nome, il cognome, il codice fiscale, il numero di telefono e l'indirizzo mail/pec del soggetto che esercita l'attività;

– la trasmissione al Comune, prima dell'inizio dell'attività, della dichiarazione sul rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza dell'alloggio che il Comune può sottoporre a verifica;

– la denuncia della presenza di ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza;

– la comunicazione al Comune dei periodi di locazione effettuata ai fini dell'eventuale applicazione dell'imposta di soggiorno comunale.

Inoltre, è prevista la trasmissione delle presenze per fini statistici attraverso la piattaforma telematica "Rilevatore turistico regionale" della Regione Campania.

Regione Lazio

La locazione breve è disciplinata dall'art. 12-bis del Regolamento regionale 16 giugno 2017 n. 14 e prevede una comunicazione di inizio attività da presentare al Comune competente per territorio, utilizzando la modulistica ivi prevista.

Copia della comunicazione, completa di protocollo e data rilasciata dal Comune, deve essere trasmessa a mezzo PEC alla Regione Lazio – Area Organizzazione e Coordinamento degli Sportelli Territoriali del Turismo.

Regione Lombardia

Ai sensi dell'art. 38, della Legge regionale 01 ottobre 2015 n. 27, la locazione breve è intrapresa mediante comunicazione di inizio attività al Comune competente per territorio. Non è richiesta la SCIA.

È richiesto, inoltre, il rispetto delle vigenti normative in materia fiscale e di sicurezza previste dalla normativa statale vigente, alla comunicazione dei flussi turistici e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza.

Regione Piemonte

Ai sensi dell'art. 5, della Legge regionale 03 agosto 2017 n. 13, sono richiesti i seguenti adempimenti:

– trasmissione, al Comune sul cui territorio insiste l'unità abitativa privata, di apposito modello informativo sull'unità medesima;

– comunicazione giornaliera degli ospiti;

– trasmissione mensile dei dati sul movimento dei flussi turistici;

– riscossione e trasmissione dell'imposta di soggiorno, dove istituita e secondo le modalità previste dal comune territorialmente competente;

– stipula di un'apposita polizza assicurativa per i rischi o danni derivanti dalla responsabilità civile verso le cose, gli ospiti e i terzi commisurata alla capacità ricettiva dell'unità abitativa privata e con estensione ad eventuali locali interni e ad aree esterne nonché ad impianti pertinenziali.

Per richiedere una consulenza professionale, scrivi alla Redazione

© 2026 Misterfisco. Tutti i diritti sono riservati, è vietata anche la riproduzione parziale.
Marchio registrato dello Studio Commercialista Di Michele di Roma e Milano. P.Iva 09277651007