

**AFFITTI BREVI**

# Partita Iva con più di quattro case

Saverio Fossati — a pag. 27

## Cedolare affitti brevi, con cinque case è attività d'impresa

**OBBLIGO DI PARTITA IVA**

Stretta anche per i contratti tramite portali telematici o agenzie immobiliari

**Saverio Fossati**

Il disegno di legge di Bilancio pone fine ai dubbi sulla tassazione dei proventi da locazioni tipo Airbnb: quando il proprietario ne mette in affitto più di quattro vuol dire che sta svolgendo attività d'impresa e dovrà avere la partita Iva con tutto quel che ne consegue. Una norma che scoraggerà parecchi proprietari, proprio nel momento in cui la pandemia ha tagliato le gambe al turismo.

La questione degli affitti brevi, di fatto a scopo turistico, interessa soprattutto le grandi città e i luoghi di attrazione turistica, una bella fetta d'Italia. Facilitati dalla possibilità di tassazione cedolare secca del 22% come le locazioni "lunghe" (prevista dal Dl 50/2017), hanno creato non pochi grattacapi agli albergatori. Per oltre tre anni il Mef avrebbe «potuto» (e non «dovuto») regolare l'aspetto dei caratteri di imprenditorialità degli

affitti brevi entro luglio 2017 (ma in ogni caso questa norma viene ora abrogata) e così anche chi possedesse dieci o venti appartamenti veniva ritenuto un locatore abitativo a tutti gli effetti. Quindi, a meno che non avesse messo in campo una vera e propria organizzazione d'impresa per la gestione (ma questo non avveniva mai, grazie alla infinite possibilità del web e alle nuove, sfuggenti, figure professionali di chi pulisce e consegna le chiavi), pagamenti anticipati e tasse basse. Non solo: Airbnb aveva pure ottenuto dalla Corte di Giustizia Ue di non essere considerata un intermediatore immobiliare, quindi la messa a tassazione di milioni di affitti brevi (almeno prima della pandemia) era lasciata al civismo e al buon cuore degli host.

Con la norma varata nel Ddl Bilancio le cose cambiano: la cedolare è riconosciuta, con effetto dal periodo di imposta relativo all'anno 2021, solo «in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta». Il che vorrebbe dire, alla lettera, che il proprietario che affitta anche per una sola notte nell'anno cinque diversi «appartamenti» perderà la cedolare e pagherà l'intera im-

posta sui redditi, mentre chi ne affitta quattro anche per tutto l'anno la manterrà.

Anche la definizione di «appartamento», sconosciuta sia al Codice civile che al Catasto, non mancherà di creare contenziosi infiniti: per esempio, un casolare isolato è un appartamento? E una villa intera?

Altro aspetto importante è la definizione di attività imprenditoriale che comprende chi affitta più di quattro «appartamenti» in un anno. I proprietari che vivevano di questa attività, disponendo di almeno cinque case, dovranno quindi mettere in conto notevoli spese di gestione contabile, amministrativa e soprattutto fiscale. Non solo: le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati tramite agenzie immobiliari o portali telematici (come Airbnb), quindi sarà difficile sfuggire e Property Managers Italia ha espresso timori sugli effetti negativi della norma.

La legge di Bilancio contiene anche una norma sul censimento degli affitti brevi, facilitando l'acquisizione dei dati dalle Regioni e l'alimentazione della banca dati istituita presso i Beni culturali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA