

HOSPITALITY NEWS

Nuovo limite di tre immobili per le locazioni brevi con cedolare secca

Il 22 settembre, presso la 5a Commissione Bilancio del Senato, è stato presentato un emendamento sulle locazioni brevi, che limita a tre immobili per ogni titolare su tutto il territorio nazionale l'applicazione della cedolare secca. La modifica della legge sulla cedolare secca degli affitti brevi (DL 50/2017) è stata inserita nel Decreto Agosto, in via di conversione (deve essere approvato entro il 13 ottobre) ed era stata annunciata dal Sottosegretario Bonaccorsi in recenti dichiarazioni fra luglio e settembre, come anticipato nel precedente articolo pubblicato su Hospitality News a fine agosto a cura di Sergio Lombardi che approfondisce ancora con noi questo tema così delicato e controverso.

L'EMENDAMENTO

Sintesi del testo dell'emendamento 77.62: "Il regime fiscale delle locazioni brevi, con effetto dal periodo di imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di tre unità immobiliari per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, a fini di tutela del consumatore e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale".

IL CRITERIO DI IMPRENDITORIALITA'

Il criterio di imprenditorialità delle locazioni brevi tanto atteso, sorprende invece per la sua semplicità e sintesi ed ha un unico principio sommario: fino a tre case cedolare secca, dalla quarta casa in poi partita Iva.

Dopo due tentativi falliti, viene così realizzato, grazie all'iniziativa legislativa del Senatore Franco Mirabelli, il pezzo mancante della riforma 2017.

Ricordiamo che il DL 50/2017 aveva previsto l'emanazione entro il 19 settembre 2017 (90 giorni dalla sua conversione in legge) di un regolamento su proposta del Ministro dell'Economia e delle Finanze, in cui venissero "definiti i criteri in base ai quali l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale".

Il regolamento non è mai arrivato e un'altra tentata riforma (la legge delega del Turismo) si è arenata nell'estate 2019, fino all'emendamento Mirabelli, che è stato già inserito fra gli emendamenti segnalati (quindi selezionati per essere votati e, nel caso, approvati) nel ddl di conversione del Decreto Agosto.

APPROVAZIONE

Si ritiene che l'emendamento che limita la cedolare secca a tre immobili per titolare abbia probabilità molto elevata di approvazione. Il Decreto Agosto (S. 1925) va convertito entro il 13 ottobre. Se con il decreto non dovessero essere approvate le nuove regole fiscali, è pronta una diversa soluzione legislativa: il Ministro del Turismo Franceschini e il Sottosegretario Bonaccorsi hanno annunciato già da febbraio la stretta sugli affitti brevi, e lo stesso testo presentato dal Senatore Mirabelli verrebbe riproposto in un altro disegno di legge sul lavoro, attualmente in esame al Senato. La formulazione dell'emendamento, in ogni caso appare meno severa dell'emendamento presentato a gennaio dal Deputato Nicola Pellicani, che considerava imprenditoriali addirittura le locazioni più brevi di otto giorni e prevedeva autorizzazioni specifiche e limitazioni in numero e in giorni di attività per le locazioni turistiche nei centri storici.

COSA COMPORTA

In attesa della formulazione definitiva della norma e di una apposita circolare dell'Agenzia delle Entrate, possiamo fare delle ipotesi basate sugli elementi disponibili.

A gennaio 2021, i titolari di quattro o più locazioni turistiche totali sul territorio nazionale dovranno aprire una partita Iva o una società per gestire le proprie

locazioni oltre la terza (quindi la quarta, la quinta....l'ennesima). Oppure potranno decidere, se conveniente, di gestire tutte le loro attività in forma imprenditoriale, come strutture ricettive o restando nella locazione, in quel caso imprenditoriale.

sergio

LOCAZIONE TURISTICA IMPRENDITORIALE

La locazione turistica imprenditoriale è una chimera nel nostro ordinamento giuridico. Secondo il codice Iva (DPR 633/1972), la locazione imprenditoriale in esenzione Iva esiste, ma in alcune regioni, come il Lazio, non è ammessa e viene riservata solo alle persone fisiche. Anche nelle regioni dove la locazione turistica imprenditoriale è ammessa per le società e ditte individuali, essa è molto spesso contestata in sede fiscale: sono frequenti infatti gli accertamenti su attività imprenditoriali che solo formalmente sono locazioni turistiche, ma nella realtà offrono servizi di standard extralberghiero o addirittura alberghiero. Proprio la presenza dei servizi comporta la conversione in struttura ricettiva e l'applicazione dell'Iva.

ESCLUSIONI

Le nuove regole sulla cedolare secca, una volta approvate, non si applicheranno ad alcune attività:

non si applicheranno alle locazioni abitative, per le quali non c'è alcun limite numerico;

non si applicheranno alle strutture ricettive extralberghiere, comunque non soggette a cedolare secca, ma a tassazione Irpef ordinaria;

non si applicheranno ai redditi 2020 da locazione breve, che non sono interessati alla modifica, perché conseguiti precedentemente alla sua entrata in vigore.

DUBBI

Ci si chiede se esistessero altri possibili criteri di imprenditorialità più accurati e ponderati, come il numero di prenotazioni nell'anno, il numero di giorni totali di locazione, o i redditi prodotti.

Se si analizzano gli effetti della riforma sulle diverse situazioni concrete, emergono alcuni dubbi:

è obbligato alla gestione imprenditoriale anche un titolare di quattro o più locazioni turistiche che non utilizza già nel 2020 la cedolare secca, perché ha già optato per l'Irpef?

è obbligato alla gestione imprenditoriale anche un titolare di quattro o più locazioni turistiche, che utilizza nel 2020 la cedolare secca, ma opta per la tassazione Irpef nel 2021?

l'obbligo dell'attività in forma organizzata (partita Iva) vale per tutti gli immobili o dal quarto in poi?

PROPERTY MANAGERS E AGENZIE

Secondo l'emendamento, le stesse regole (solo tre immobili in cedolare secca) valgono anche per le case gestite attraverso intermediari, come i property managers e le agenzie

NORMA VS. PRASSI

La novità legislativa cozza con alcuni recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate. Meno di un mese fa, l'Agenzia aveva risposto a un interpello (il n. 278 del 26/8/2020), stabilendo che fra gli elementi per definire l'imprenditorialità dell'attività di locazione breve non rileva il numero totale di immobili, assicurando quindi il titolare di ben sette attività di locazioni turistiche (tre case in Lombardia, una in Liguria, una nel Lazio e due in Sardegna) che esse possono essere gestite in cedolare secca come persona fisica.

L'emendamento Mirabelli dispone in modo completamente diverso: il titolare dei sette immobili dell'interpello di agosto, con le nuove regole sarebbe tenuto a gestire in forma imprenditoriale almeno quattro delle sue case.

REGIONI VS STATO

Il nuovo limite di tre immobili totali in Italia, oltre a ridimensionare i multiproprietari e i piccoli gestori, va in conflitto con i limiti previsti a livello regionale, che fissano generalmente in due o tre unità immobiliari il numero massimo di locazioni turistiche nel territorio regionale. Emblematico è il caso dell'Umbria, che attualmente non ha limiti nel numero di unità che una stessa persona può affittare per periodi fino a 30 giorni.

HOTEL

Questa nuova limitazione colpisce indirettamente anche il mondo alberghiero. Un buon numero di titolari di hotel gestisce anche attività extralberghiere, per diversificare e per gestire i picchi di prenotazioni e gli overbooking. Venendo introdotto il nuovo limite, potrebbe perdere convenienza per gli albergatori gestire le locazioni brevi con cedolare secca e molte unità potrebbero essere trasformate in dependance o residence.

LE REAZIONI

Gianni Facchini, presidente di Host+Host, ritiene che il criterio numerico (più di tre appartamenti) sia assolutamente inefficace a individuare le locazioni turistiche più attive, senza tener conto delle effettive prenotazioni: "Se uno affitta per una sola settimana all'anno quattro case, è un imprenditore?"

Agostino Ingenito, presidente di Abbac Guest Italy: "La proposta di modifica appare strumentale e rischia di creare un ulteriore vulnus per i contratti di locazione breve che ricordo sono già soggetti ad oneroso regime fiscale. Occorre invece un riordino

sistemico della materia e a tutela di migliaia delle famiglie italiane, anche alla luce e soprattutto degli effetti della pandemia che tanto hanno impattato sul nostro settore, provocando gravi ripercussioni”.

sergio lombardiSecondo Sergio Lombardi, autore dell’articolo: “Il limite delle 3 case è poco efficace e facilmente eludibile, attraverso attività sommerse, o con l’interposizione di altri soggetti, o con la trasformazione di alcuni immobili in case vacanze o B&B. Senza l’applicazione del codice identificativo, inattuato da giugno 2019, e la piena collaborazione dei portali, sarà difficile attuare le limitazioni. Temo però che questo sia solo l’inizio di un processo che tenderà a controllare e limitare sempre di più la locazione turistica in Italia e in Europa, anche alla luce della recente sentenza della Corte di Giustizia Europea sulle locazioni turistiche in Francia, che commenteremo presto adeguatamente in un nuovo articolo su Hospitality News. In ogni caso, a breve sarà obbligatorio per le piattaforme fornire tutti i dati delle locazioni turistiche alle autorità fiscali, come evidenziato in questo approfondimento pubblicato su Econopoly, blog de Il Sole 24 Ore lo scorso 4 agosto“

<https://www.hospitality-news.it/blog-interviste/2744-nuovo-limite-di-tre-immobili-per-le-locazioni-brevi-con-cedolare-secca.html>