

LOCAZIONI BREVI

In base alla nuova disciplina delle “locazioni brevi” esistono determinati requisiti che portano a definire tale attività come imprenditoriale:

- la tipologia dei servizi offerti
- il numero di immobili destinati a locazione

Nel caso in cui l’attività venga definita imprenditoriale ne consegue sia l’applicazione del regime IVA sia obblighi fiscali e contabili.

Ai sensi dell’art. 4, D.L. n. 50/2017, e dell’art. 1, comma 595, Legge di bilancio 2021 (Legge n. 178/2020), come modificato dalla Legge di bilancio 2026 (Legge n. 199/2025), la disciplina fiscale dell’imprenditore è applicabile alle locazioni brevi che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, quali servizi accessori e/o per immobili superiori a 2 appartamenti.

L’Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 24/E/2017, ha affermato che la fornitura, invece, di servizi aggiuntivi, che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale, qualifica l’attività, seppur svolta in maniera occasionale, come attività imprenditoriale.

Nel dettaglio si parla dei seguenti servizi:

- la fornitura della colazione;
- la somministrazione di pasti;
- la messa a disposizione di auto a noleggio;
- la messa a disposizione di guide;
- la messa a disposizione di interpreti.

Di conseguenza, a partire da 3 appartamenti, locati per periodi brevi, sorge la presunzione di imprenditorialità.

Resta però da considerare che:

- la presunzione di imprenditorialità non scatta nel caso in cui un soggetto, possessore o detentore di 3 appartamenti, ne loca 1 con contratto abitativo “4+4” o “3+2” e conceda i restanti 2 in locazione breve;
- la presunzione di imprenditorialità scatta, invece, qualora il soggetto, possessore o detentore di 3 appartamenti, destini a locazione breve tutti e 3 gli appartamenti;
- scatta ancora la presunzione di imprenditorialità nell’ipotesi in cui, come indicato in precedenza, il soggetto destini a locazione breve anche meno di 3 appartamenti, ma offrendo servizi accessori diversi dalla pulizia dei locali e dalla fornitura di biancheria.

La presunzione di imprenditorialità comporta l'obbligo, per il soggetto, di apertura della partita IVA, ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.P.R. n. 633/1972.

A sua volta, l'apertura della posizione IVA implica una serie di oneri da sostenere per far fronte agli adempimenti contabili e fiscali legati all'avvio e alla gestione dell'attività; adempimenti che variano a seconda del soggetto giuridico e del regime fiscale e contabile prescelti.

Lo studio resta a disposizione per ulteriori informazioni e/o per procedere agli adempimenti burocratici e normativi.

Cordiali saluti

Lanzo Torinese, 20/03/2026