

Normativa e prassi

## Locazione breve tramite “AirBnB”, via libera alla cedolare secca

10 Settembre 2019

In assenza di elementi che individuano la forma imprenditoriale, gli affitti inferiori ai 30 giorni ad uso abitativo stipulati tramite il portale on line possono fruire dell’aliquota al 21%

chiavi. Un 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”, può fruire dell’imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con aliquota al 21 per cento. Diversamente, se in sede di accertamento emerge l’esistenza di un’attività commerciale, gli introiti dovranno essere dichiarati come redditi d’impresa. Sono le conclusioni dell’Agenzia contenute nella **risposta n.373** del 10 settembre 2019.

L’Agenzia delle entrate ricorda la disciplina fiscale delle locazioni brevi introdotta dall’articolo 4 del DI 50/2017. Tali locazioni, come specificato, al comma 1, riguardano i contratti non superiori a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono servizi di fornitura biancheria e pulizia dei locali, direttamente, tramite intermediari o gestori di portali telematici, purché non rientrino nell’attività d’impresa. Il comma 2 di tale articolo, poi, stabilisce che ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve ad uso abitativo stipulati a partire dal 1° giugno 2017 *“si applicano le disposizioni dell’articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l’aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l’imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca”*.

Successivamente, il provvedimento direttoriale del 12 luglio 2017 e la circolare n. 24/2017 hanno fornito le modalità applicative della disciplina e alcuni chiarimenti operativi.

In particolare la circolare ha dato via libera alla gestione degli affitti tramite portali presenti sul web, specificando che la disciplina delle locazioni brevi *“si applica sia nel caso di contratti stipulati direttamente tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e*

*conduttore, sia nel caso in cui in tali contratti intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".* La circolare precisa, inoltre, che se sussiste un minimo di organizzazione, ad esempio, se oltre all'abitazione sono forniti servizi aggiuntici come colazione, pasti, ecc, la disciplina delle locazioni brevi non può trovare applicazione.

L'Agenzia, infine, dopo aver ricordato che il comma 3-bis dell'articolo 4 del DL 50/2017 ha previsto la messa a punto di un regolamento che definisca i criteri in base ai quali la locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, rileva che tale regolamento non è stato ancora emanato. In conclusione, mancando i requisiti che definiscano la sussistenza di un'attività d'impresa e considerando che dalla documentazione fornita dall'istante emerge che l'attività di locazione che intende offrire non rientra nell'esercizio di impresa, l'Agenzia ritiene che il contribuente può fruire dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con aliquota al 21 per cento.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/locazione-breve-tramite-airbnb-via-libera-alla-cedolare-secca>