

Locazioni

Forfettario, stretta attenuata per gli affitti brevi sopra i quattro immobili

Affitti brevi di più di 4 appartamenti: il regime forfettario evita la stretta

Gian Paolo Tosoni
— a pag. 28

Locazioni

Con i requisiti per l'accesso la flat tax riduce il prelievo sul reddito d'impresa

Possibile effetto boomerang sul gettito: risparmio più alto rispetto alla cedolare secca

Gian Paolo Tosoni

Le locazioni brevi per più di quattro appartamenti, per ciascun periodo di imposta, rientrano nel reddito di impresa, ma applicando il regime forfettario anziché la cedolare secca, questa modifica potrebbe consentire un elevato risparmio d'imposta. Questo potrebbe rappresentare un'amara sorpresa per i conti pubblici, in quanto nella relazione tecnica che ha accompagnato la nuova norma nella legge di bilancio 2021, viene riportato che «la disposizione assicura un maggior gettito di difficile determinazione che prudenzialmente non viene stimato».

Si tratta della norma contenuta nel comma 595 dell'articolo 1, della legge 178/2020 la quale introduce la limitazione all'applicazione della cedolare secca in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti. In presenza di un numero superiore di appartamenti l'attività di locazione si presume svolta in forma di impresa. Si discute se si tratti di una presunzione assoluta oppure se si potrà dare prova della mancanza di organizzazione per poterla qualificare come attività di impresa, anche se non suona bene l'affermazione

contenuta nella legge, che tale attività rientra nella attività di impresa anche se viene svolta mediante contratti stipulati da soggetti che esercitano l'intermediazione immobiliare.

La locazione breve consiste nella locazione di immobili a uso abitativo della durata non superiore a 30 giorni tassabile mediante opzione nella cedolare secca (articolo 4 del Dl 50/2017). Anzi c'è anche una semplificazione per i proprietari, che qualora nella stipula del contratto e nella riscossione del canone intervenga un intermediario, questi è tenuto ad applicare una ritenuta del 21% e con questo il locatore assolve il debito d'imposta.

La cedolare secca la può applicare anche il comodatario oppure il locatario che concede il fabbricato in sub locazione ed anche questi soggetti possono applicare la cedolare secca in alternativa ai redditi diversi.

Quindi in presenza di un contribuente con più di quattro appartamenti destinati alla locazione breve scattano le regole fiscali previste per i soggetti che rientrano nel reddito di impresa. Ai fini Iva la locazione di fabbricati abitativi rientra fra le operazioni esenti di cui all'articolo 10, punto 8, del Dpr 633/72 e il contribuente può chiedere la dispensa degli adempimenti in base all'articolo 36-bis eliminando fatture e registro fatture emesse e dichiarazione annuale Iva.

Ai fini delle imposte dirette ancorché il titolare sia una persona fisica, l'attività rientra nel reddito di impresa e precisamente nell'articolo 90 del Tuir. In sostanza il reddito di impresa si determina secondo le regole catastali assumendo i ricavi risultanti dal contratto, deducendo eventualmente

le spese ordinarie fino al 15% del canone e gli interessi passivi di finanziamento, ma escludendo la deduzione di tutti gli altri costi.

Sembra non esserci alcun ostacolo alla applicazione del regime forfettario (articolo 1, commi 54 e seguenti della legge 190/2014 qualora il titolare della attività sia una persona fisica con ricavi non superiori a 65mila euro e non sussistendo altre cause di esclusione (esempio, lavoro dipendente o pensione con reddito annuo superiore a 30mila euro).

Il regime forfettario è inibito ai soggetti che applicano un regime forfettario di determinazione del reddito, ma in questo caso si tratta di un reddito di impresa seppur determinato con le regole catastali. Del resto la circolare 10/E/2016 che ha elencato dettagliatamente queste tipologie di redditi non prevede quelli a determinazione catastale.

Il comma 57 prevede inoltre l'esclusione dal regime forfettario che svolge la attività di cessione di immobili ma non di locazione di immobili. Del resto l'allegato che fissa le attività rientranti nel regime e la percentuale di redditività prevede anche la attività immobiliare con percentuale di redditività pari all'86 per cento.

Alla luce di quanto sopra per i soggetti che possiedono più di quattro appartamenti destinati alla locazione breve, se non hanno cause ostative per l'applicazione del regime forfettario questa norma è un affare. Supponiamo ad esempio un contribuente che percepisce 30mila euro annui di locazioni brevi, con la cedolare secca pagava imposta per 6.300 euro mentre nel regime forfettario per i primi cinque anni paga 1.290 euro (30mila x 86% x 5%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



NT+FISCO

Sponsorizzazioni, test sui ricavi

Fra le attestazioni per il bonus sponsorizzazioni, c'è anche quella secondo cui la società sportiva non deve aver

superato i 15 milioni di euro di ricavi nel corso del 2019.

di **Lorenzo Pegorin**

La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilssole24ore.com

PROFESSIONISTI

Tax credit affitti per gli Ordini

Gli Ordini professionali possono accedere al tax credit affitti per la sede istituzionale. Lo comunica il Consiglio nazionale dei commercialisti con l'informativa 33. Il chiarimento segue la risposta a interpello 169/2021 delle Entrate, secondo cui possono beneficiare del bonus anche gli enti pubblici non economici di natura pubblica o privata.

— **Federica Micardi**



ONLINE
L'articolo integrale e il testo dell'informativa ilssole24ore.com

