



Lettera per il Cliente 13 febbraio 2021

OGGETTO: La locazione breve effettuata per più di quattro appartamenti, a partire dal primo gennaio, rientra nel regime d'impresa.

La locazione breve effettuata per più di quattro appartamenti, a partire dal primo gennaio 2021, rientra nel regime d'impresa.

La novità è contenuta nell'articolo 1, comma 595, della legge di bilancio 2021 (legge 178/2020).

In base all'articolo 4 del DL 50/2017, sono locazioni brevi i contratti di durata non superiore a 30 giorni, anche se dovessero prevedere la fornitura dei servizi accessori di pulizia e cambio biancheria. La peculiarità di tale tipologia contrattuale consiste nel fatto che è possibile optare per la cedolare secca del 21%. Inoltre, nel caso in cui vi sia l'intervento di intermediari nel pagamento dei canoni, questi sono tenuti ad operare la ritenuta del 21% sull'importo del canone lordo.

Sono escluse dal campo di applicazione del suddetto articolo 4 le locazioni brevi effettuate in **regime d'impresa**. A tale scopo, nella formulazione di legge originaria era disposto che con apposito decreto delle Finanze sarebbero stati stabiliti i criteri in presenza dei quali sussiste l'**esercizio di impresa**.

Stante la richiamata disposizione contenuta nella legge di bilancio 2021, ciò si verifica per l'appunto qualora si adibisca alla locazione breve più di quattro appartamenti.

Il primo problema che si pone è stabilire se tale previsione si qualifichi come presunzione assoluta oppure legale relativa.

Si è dell'avviso che la risposta corretta sia quest'ultima, in primis perché la nozione di impresa richieda, di per sé, una valutazione che non può tradursi in termini meramente quantitativi, necessitando invece altri requisiti quali l'**abitualità** e l'**organizzazione**.

Un'altra considerazione riguarda il fatto che la presunzione è limitata alla sola locazione breve. Nulla vieta dunque che un proprietario di 5 appartamenti adibisca alla locazione breve 4 case e l'ultima la destini alla locazione ordinaria o la lasci sfitta.

Una previsione dunque destinata a creare molti problemi interpretativi di non facile soluzione.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e salutiamo cordialmente.