

Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

Locazione a turisti svolta in forma imprenditoriale

Imposte dirette ed indirette

Elena INDEMINI

19 Giugno 2024 – ODCEC Torino

SFERA IMPRENDITORIALE LOCAZIONI TURISTICHE E BREVI

In base a previsioni ART. 55 TUIR



**Professionalità abituale
Organizzazione di mezzi**

in base a L. 178/2020



**Presunzione assoluta
oltre 4 alloggi locati**

CARATTERE ABITUALE

Prestazione esercitata per professione abituale
in forma sistematica, in modo stabile e continuativo.

Non può considerarsi imprenditore chi decide, ad esempio
solo per il periodo estivo, di locare i propri immobili.

ORGANIZZAZIONE DI MEZZI

Fornitura di servizi accessori quali

- Organizzazione e/o fornitura di transfer
- Visite guidate
- Colazione

Presenza struttura organizzata

- Reception
- Sito internet per la promozione degli immobili o per prenotazioni

PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITA' L. 178/2020

Locazioni Brevi
> 4 immobili
anno solare



Attività imprenditoriale

Conta anche l'immobile locato per un solo giorno.
Superamento soglia in corso d'anno: Circolare 32/2023

COMUNICAZIONE UNICA DI IMPRESA

1. iscrizione al Registro delle imprese quale imprenditore individuale;
2. richiesta della partita IVA eventuale opzione per il regime contabile e fiscale;
3. eventuale modello INPS per l'iscrizione dei lavoratori autonomi;
4. eventuale modello INAIL per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro;
5. eventuale SCIA al SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) nel caso in cui, nel comune ove sono ubicati gli immobili l'attività di locazione breve venga assimilata a quella turistica.

SCELTA CODICE ATECO

Godimento immobile



ATECO 68.20.01

” Locazione immobiliare di beni propri o in leasing”

Servizi aggiuntivi



ATECO 55.20.51

“Affittacamere per brevi soggiorni,
case ed appartamenti per vacanze,
bed and breakfast, residence”

Il codice Ateco influenza sia la determinazione del reddito che dei contributi previdenziali

SCELTA REGIME FISCALE

- regime forfettario di cui all'art. 1 co. 54 - 89 della L. 190/2014 (per ricavi annui fino ad 85.000,00 euro);
- regime semplificato (per ricavi annui fino ad 400.000,00 euro) e regime ordinario.

REGIME FORFETTARIO

Cause Ostantive:

- detenzione di partecipazioni in società di persone, associazioni o imprese familiari,
- controllo, sia diretto che indiretto, su società a responsabilità limitata
- possesso, nell'anno precedente, di un reddito da lavoro dipendente o assimilato superiore a 30.000,00 euro.

REGIME FORFETTARIO

Codice ATECO	Descrizione	Coefficiente di redditività
55.20.51	Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence	40%
68.20.01	Locazione immobiliare di beni propri o in leasing	86%

Applicazione errata di ritenute da parte dell'intermediario o portale:
possibile scomutarle in dichiarazione dei redditi.

REGIME SEMPLIFICATO O ORDINARIO

ATECO 68.20.01

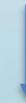


Tassazione in base all'art. 90 TUIR



canone locazione
ridotto importo massimo 15% di manutenzioni
No deduzione spese

ATECO 55.20.51



Tassazione in base all'art. 55 TUIR



Reddito sulla base dei
ricavi e costi sostenuti nell'esercizio

GESTIONE CONTRIBUTIVA

Cod. Ateco 68.20.01: → Insussistente l'obbligo di iscrizione a meno di partecipazione attiva al lavoro.
contributi sia fissi che percentuali

Cod. Ateco 55.20.51: → NO contributi fissi
contributi a percentuale solo su reddito prodotto.

Regime Forfettario: riduzione del 35% dei contributi

GESTIONE ASSICURATIVA

L'iscrizione INAIL è obbligatoria, a prescindere dal regime fiscale o dal numero di collaboratori.
La tariffa sarà variabile in base al codice Ateco

Attività organizzata in forma di impresa

Servizi Essenziali



Semplice godimento immobile

Nessun valore aggiunto

NO IVA

Servizi Aggiuntivi



Rischio di impresa

Organizzazione mezzi

Valore aggiunto creato

IVA 10%

IVA

IVA 10%



locazione come “struttura ricettiva”
(n. 120 della Tabella A, Parte III DPR 633/72)

in assenza di carattere alberghiero
su opzione per l’impresa che ha costruito
o ristrutturato l’immobile
(n. 127 duodevices Tabella A, Parte III DPR 633/72)

ESENTE



in assenza di carattere
alberghiero o analogo
ex art. 10 co 1 n. 8 DPR 633/72

No IVA in caso di regime forfettario

IMPOSTA DI REGISTRO

Solo se locazione ordinaria
No registro se locazione turistica

IVA 10%



Imposta registro
Fissa 67€
se durata superiore 30 gg.

ESENTE IVA



Imposta registro
2% sul canone

IMPOSTA DI BOLLO

Contratto:	16 euro ogni 100 linee
Planimetrie e disegni:	1,00 euro per ogni foglio o esemplare
Ricevute e quietanze:	2,00 euro per ogni esemplare.
APE:	non dovuta se l'APE è allegata in originale o fotocopia

Grazie per l'attenzione!