



Locazioni turistiche/brevi: presunzione di imprenditorialità

Adempimenti relativi alla domanda di iscrizione al Registro imprese/REA di un' impresa individuale attiva

3 luglio 2024

Silvia Renzo
Settore Accettazione e istruttoria pratiche RI/REA



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO

Imprenditore: definizione

Articolo 2082 codice civile

«E' imprenditore chi esercita **professionalmente** un'**attività economica organizzata** al fine della **produzione o dello scambio di beni o servizi**».

Oggetto

Attività
economica

Modalità di svolgimento

Professionalità
Organizzazione

Scopo

Produzione e
scambio di beni e
servizi

Imprenditore: definizione

Articolo 2082 codice civile Definizione generica

- **non** prevede **parametri, indicatori** o **criteri specifici** in funzione dei quali è possibile distinguere con assoluta certezza l'imprenditore dal non imprenditore.
- **non** comprende in sé l'**elenco** di tutte le possibili attività economiche esercitabili in forma di impresa.

Imprenditore

Definizione

Tale genericità comporta quindi il **difficile compito** da parte dei singoli interessati, dei professionisti e del Registro delle imprese di comprendere e stabilire se determinate attività debbano essere iscritte oppure no al Registro delle imprese perché esercitate oppure no in forma di impresa ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile.

Ovviamente il problema non si pone con riguardo alle attività tipicamente imprenditoriali, come ad esempio il commercio o la produzione di beni ma si pone con riguardo a determinate attività c.d. «atipiche» come ad esempio l'attività di locazioni turistiche/brevi.

Locazioni brevi



Dilemma

l'attività di locazioni turistiche/brevi è imprenditoriale e quindi iscrivibile al Registro delle imprese?

Possibili soluzioni

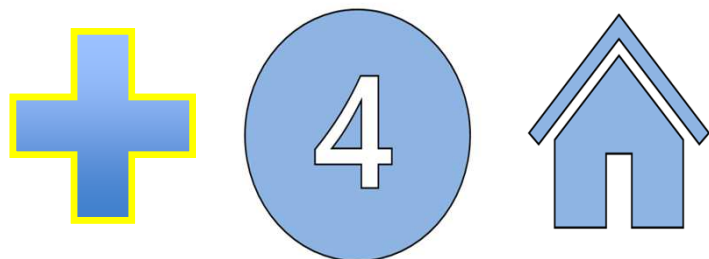
- articolo 2195 codice civile
- ragionare per esclusione (es. artista, professionisti intellettuali)
- pareri, interpelli, giurisprudenza, orientamenti, ecc.
- **presunzione legale**

Nell'ambito delle locazioni brevi il dilemma è stato risolto introducendo una presunzione di imprenditorialità (Articolo 1, comma 595, Legge 30 dicembre 2020, n. 178)

Gli elementi dettati dall'articolo 2082 del codice civile: professionalità, esercizio dell'attività economica e organizzazione vengono "integrati" con un ulteriore **criterio** ovvero quello **quantitativo** strettamente connesso al profilo organizzativo richiesto dall'art. 2082 codice civile.

Presunzione di imprenditorialità

Criterio quantitativo



Presunzione legale
(articolo 2727 codice civile)

Fatto noto

**Art. 1, comma 595
Legge di bilancio 2021**

Imprenditorialità

L'attività di locazione breve
si presume svolta in forma di
impresa ai sensi dell'art. 2082
del codice civile
se vengono destinati alla
locazione breve più di 4
appartamenti.

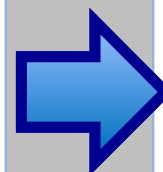
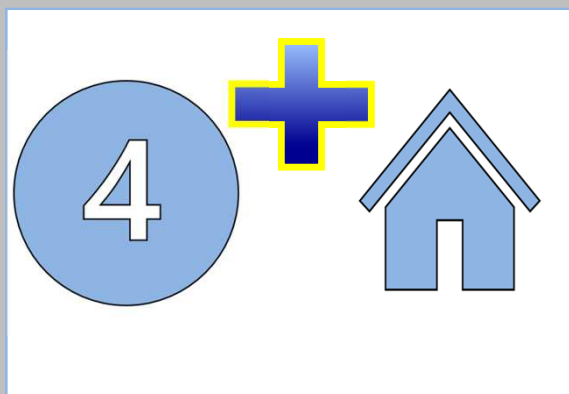
Fatto ignoto

Presunzione di imprenditorialità

Art. 1, comma 595
Legge di bilancio 2021

**Si
imprenditore**

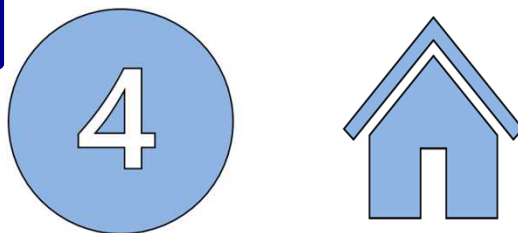
si presume svolta in forma
di impresa ai sensi dell'art.
2082 del codice civile



**No
imprenditore**

Mera locazione
turistica/breve
occasionale

NON +



Locazioni brevi: Ante Legge di bilancio 2021



Ante Legge di bilancio 2021

Risposte ad interpelli
Agenzia delle entrate:
n. 373 del 2019 e
n. 278 del 2020

Articolo 55 del TUIR:
articolo 2082 codice civile +
servizi aggiuntivi

Alla luce di tali interpretazioni e in mancanza dei criteri dettati dal legislatore con il regolamento previsto dall'art. 4, comma 3-bis del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, si è dedotto che la mera locazione breve senza servizi aggiuntivi non è attività di impresa, ma lo è solo se vengono offerti **«servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con le finalità residenziali degli immobili, quali, ad esempio, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto o altri mezzi a noleggio, o l'offerta di guide turistiche o di altri servizi collaterali, ...omissis»**

Presunzione di imprenditorialità



Caratteristiche del regime presuntivo:

- si attiva conteggiando gli immobili destinati alla locazione breve - più di 4 appartamenti nello stesso periodo d'imposta
- opera solo per le locazioni brevi e per le locazioni turistiche di durata inferiore ai 30 giorni

La presunzione di imprenditorialità non opera per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni

Attività iscrivibili

Imprese individuali

Presupposti

Per le imprese individuali è necessaria la coesistenza dei seguenti presupposti

1° Esercizio di una determinata tipologia di attività (solo quelle attività oggetto della presunzione di imprenditorialità)

- ✓ locazione breve
- ✓ locazione turistica di durata inferiore ai 30 giorni

2° Dichiarazione del numero degli appartamenti destinati alla locazione

- ✓ più di 4 appartamenti

Attività iscrivibili

Locazione breve più di 4 appartamenti

Locazione turistica di durata inferiore ai 30 giorni più di 4 appartamenti

Attività non iscrivibili Imprese individuali

Attività non iscrivibili

Locazioni brevi – **non più di 4 appartamenti**

Locazioni per finalità turistica di durata inferiore ai 30 giorni - **non più di 4 appartamenti**

Locazioni per finalità turistica di durata superiore ai 30 giorni – indipendentemente dal numero degli appartamenti locati

Nota bene: ovviamente rimangono non iscrivibili anche le locazioni ordinarie (non iscrivibili solo per le imprese individuali)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Ufficio competente

Registro delle imprese della provincia nella quale è ubicata la sede principale dell'impresa individuale

Modalità di presentazione

La presentazione della domanda deve essere eseguita telematicamente attraverso la **Comunicazione Unica (Comunica)** per la quale è necessaria la firma digitale. La compilazione e la spedizione della pratica può essere eseguita tramite il servizio on line **DIRE** (Depositi e istanze Registro imprese)
La procedura è gratuita e raggiungibile al seguente indirizzo:
<https://dire.registroimprese.it>
Naturalmente è sempre possibile anche l'utilizzo di altri strumenti presenti sul mercato che rispettino le specifiche tecniche approvate con decreto dal MSE (MiMIT)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Riferimenti normativi

Normativa camerale

- Articolo 8, comma 5 della Legge 29 dicembre 1993, n. 580 (piccolo imprenditore)
- Articolo 18 del D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581 (piccolo imprenditore)
- Articolo 11 del D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581 (imprenditore commerciale)
- Articolo 2, comma 1 DPR 14 dicembre 1999, n. 558 (piccolo imprenditore)
- Art. 9 D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 – Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 2 aprile 2007, n. 40
- DPCM 6 maggio 2009
- Articolo 5 D.L. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge di conversione 17 dicembre 2012, n. 221, modificato dall'art. 37, comma 2, D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Riferimenti normativi

Normativa nazionale

- Articolo 4 del D.L. 24 aprile 2017 n. 50, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 comma 1, Legge 21 giugno 2017, n. 96
- Articolo 1, comma 595 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 Legge di bilancio 2021
- Articolo 13-ter del D.L. 18 ottobre 2023, n. 145, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 15 dicembre 2023, n. 191.

Normativa regionale

- Articolo 5 della Legge Regionale 3 agosto 2017, n. 13
- Articolo 14 del Regolamento reg. 8 giugno 2018, n. 4/R

Codice civile

- Articolo 2082 – 2083 – 2195 - 2196 – 2563 c.c.

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Regime pubblicitario

Pubblicità notizia: iscrizione nella Sezione Speciale come piccolo imprenditore

Pubblicità dichiarativa: iscrizione nella Sezione ordinaria come imprenditore commerciale

Termine Sanzioni

Termine: entro 30 giorni dalla data di inizio dell'attività economica.

Sanzioni: si

Per ogni informazione sull'applicazione delle sanzioni, in caso di omessa o tardiva presentazione delle domande di iscrizione e deposito nel registro delle imprese e delle denunce REA, si invita a consultare il ns. sito al seguente indirizzo

[Sanzioni amministrative R.I. e R.E.A. | Camera di commercio di Torino \(camcom.it\)](https://www.camcom.it).

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Soggetti obbligati	Titolare
Soggetti legittimati	Professionista incaricato (ex art. 31, Legge n. 340/2000, comma 2- <i>quinquies</i>)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Intestazione Firma/distinta

Domanda presentata e inviata personalmente dal titolare (soggetto obbligato):

la distinta è intestata, firmata digitalmente e inviata materialmente dal titolare o, per esso, dall'intermediario.

Domanda presentata e inviata dal professionista incaricato (soggetto legittimato):

la distinta è intestata, firmata digitalmente e inviata materialmente dal professionista incaricato + conferimento dell'incarico.

Il conferimento dell'**incarico** deve essere dichiarato dal professionista nel modello Note/XX, allegato al modello di domanda/denuncia, specificando il **nome** e il **cognome** o **la carica** del soggetto che ha conferito l'incarico, oppure in un apposito documento, da allegare alla pratica Comunica, utilizzando il fac-simile [DICHIAZIONE DI INCARICO ALLA PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA](#) disponibile sul nostro sito al seguente indirizzo [Modulistica e dichiarazioni | Camera di commercio di Torino \(camcom.it\)](#)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Modello base

Modello I1

Va indicata:

- la data di costituzione dell'impresa: deve coincidere con la data di invio di Comunica (data invio). Sul modello tale data compare sotto la voce "*data costituzione impresa*" e verrà ribaltata in visura con la seguente frase:

"Data della comunicazione unica per la nascita dell'impresa"

- la tipologia di imprenditore:

A – imprenditore commerciale non piccolo
oppure

B – piccolo imprenditore commerciale

Scheda adempimento



**Iscrizione impresa individuale attiva
Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti**

Modulistica

Riquadri

RIQ. 1/DATI ANAGRAFICI

cognome e il nome, il luogo e la data di nascita, la cittadinanza.

Va indicato il codice fiscale ed il numero di partita I.V.A.

RIQ. 2/ RESIDENZA ANAGRAFICA

RIQ. 4/ DITTA

La ditta è costituita, o semplicemente dal cognome e nome del titolare, o da un nome di fantasia seguito almeno dal cognome o dalle iniziali del titolare (articolo 2563 codice civile).

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Riquadri

RIQ. 5/ SEDE DELL'IMPRESA

Va indicato l'indirizzo della sede principale dell'impresa completo di tutti gli elementi essenziali per la sua individuazione.

Va indicato il Domicilio Digitale (PEC) dell'impresa, come previsto dalla vigente normativa.

Domicilio digitale (Posta Elettronica Certificata):

L'impresa individuale che si iscrive attiva rientra tra i soggetti obbligati all'iscrizione del domicilio digitale/PEC.

Si vedano a riguardo le informazioni sul nostro sito [Domicilio digitale \(indirizzo PEC\) - prima iscrizione | Camera di commercio di Torino \(camcom.it\)](https://www.camcom.it)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Riquadri

RIQ.8/ATTIVITÀ ESERCITATE NELLA SEDE

Va indicato:

- la **data di inizio** attività esercitata presso la sede;
- la **descrizione** dell'attività primaria;
- l'eventuale descrizione dell'attività secondaria.

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Riquadri

RIQ.10/ATTIVITÀ PREVALENTE DELL'IMPRESA

Deve essere indicata l'attività economica esclusiva ovvero, nel caso in cui si svolgano due o più attività, quella ritenuta prevalente tra tutte le attività effettivamente iniziate sia presso la sede che presso eventuali localizzazioni, specificando la data di inizio di detta attività. Per l'individuazione dell'attività prevalente si avrà riguardo al criterio del volume d'affari.

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Riquadri

RIQ. 17/ SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA

Il presente riquadro va compilato nei casi previsti dall'articolo 19 legge n. 241/1990. Va indicata la data di presentazione della segnalazione di cui al comma 1 del citato art. 19. Va indicata, inoltre, l'amministrazione cui è stata presentata la predetta segnalazione, scegliendola tra quelle indicate nella "TABELLA ENTI LICENZA" (LIC).

Nota bene: questo riquadro dovrà essere compilato solo quando entrerà in vigore l'obbligo della presentazione della SCIA al SUAP competente per territorio prevista dall'articolo 13-ter del D.L. 18 ottobre 2023, n. 145.

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Modulistica

Va indicato:

Modello note

*"il titolare dell'impresa dichiara di destinare alla locazione breve **più di quattro** appartamenti«*

oppure

*"il titolare dell'impresa dichiara di destinare alla locazione per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni **più di quattro** appartamenti".*

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Allegati

Obbligatoria: nessuno

Eventuali: copia informatica semplice del permesso di soggiorno, in corso di validità, in caso di domanda presentata da cittadino straniero appartenente ai paesi non comunitari

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Importi

Diritti di segreteria: 18,00 euro

Imposta di bollo: 17,50 euro

Diritto annuale

L'iscrizione al Registro delle imprese comporta il pagamento del diritto annuale.

Per maggiori informazioni [Diritto annuale | Camera di commercio di Torino \(camcom.it\)](https://www.camcom.it)

Scheda adempimento



Iscrizione impresa individuale attiva Attività di locazioni brevi o attività di locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni – più di 4 appartamenti

Avvertenze

Iscrizione di impresa individuale inattiva:

è possibile l'iscrizione dell'impresa individuale inattiva indicando nel riq. ATTIVITA' PREVALENTE DELL'IMPRESA l'attività che l'impresa intende svolgere in futuro ovvero "*locazioni brevi o locazioni per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 gg – più di 4 appartamenti*".

Non possono, infatti, essere iscritte nel Registro imprese "imprese individuali inattive" che dichiarino come attività, anche soltanto potenziale, un'attività che non può essere iscritta nel registro imprese perché non imprenditoriale (es. locazione breve di 1 appartamento).

Data di inizio attività Impresa individuale



Data di effettivo inizio dell'attività ovvero la data in cui si avvera la presunzione di imprenditorialità (locazione di più di 4 appartamenti).

Solo quando la locazione ha per oggetto **più di 4 appartamenti** l'attività ha natura imprenditoriale.

- non deve essere futura e deve essere legittima
- può essere uguale o antecedente alla data domanda (data invio)

Nota bene: quando entrerà in vigore l'obbligo della presentazione della SCIA al SUAP competente per territorio la data di inizio attività dovrà essere uguale o successiva anche alla data di effettiva presentazione della stessa al SUAP competente per territorio.

Tale regola non si applica alla presentazione della SCIA contestuale a Comunica, in quanto in questo caso la data di inizio attività deve essere uguale alla data di invio della domanda al Registro delle imprese.

Descrizione attività Impresa individuale



- **Indicare l'esatta tipologia di attività esercitata**
 - ✓ locazione breve
 - ✓ locazione turistica di durata inferiore ai 30 giorni

- **Indicare il numero degli appartamenti destinati alla locazione**
 - ✓ più di 4 appartamenti

La descrizione dell'attività deve rispettare i parametri dettati dalla Circolare 6 maggio 2016, n. 3689 /C:

- completa, deve comprendere il tipo di attività e le categorie di prodotti o servizi trattati;
- non sono ammesse espressioni generiche tali da non poter individuare la normativa cui è soggetta l'attività denunciata;
- vanno indicate le attività effettivamente esercitate e non quelle che si intendono svolgere.

Descrizione attività

Impresa individuale



Descrizioni complete - Ammesse

- *Locazione breve **più di quattro** appartamenti*
- *Locazione per finalità turistiche di durata non superiore ai 30 giorni **più di quattro** appartamenti*

Descrizioni generiche - Non ammesse

Locazioni
Locazioni turistiche

Descrizione attività utility ateco Impresa individuale



L'applicativo **DIRE** consente di costruire, sulla base della declaratoria del codice prescelto la descrizione dell'attività da dichiarare al Registro imprese/REA.

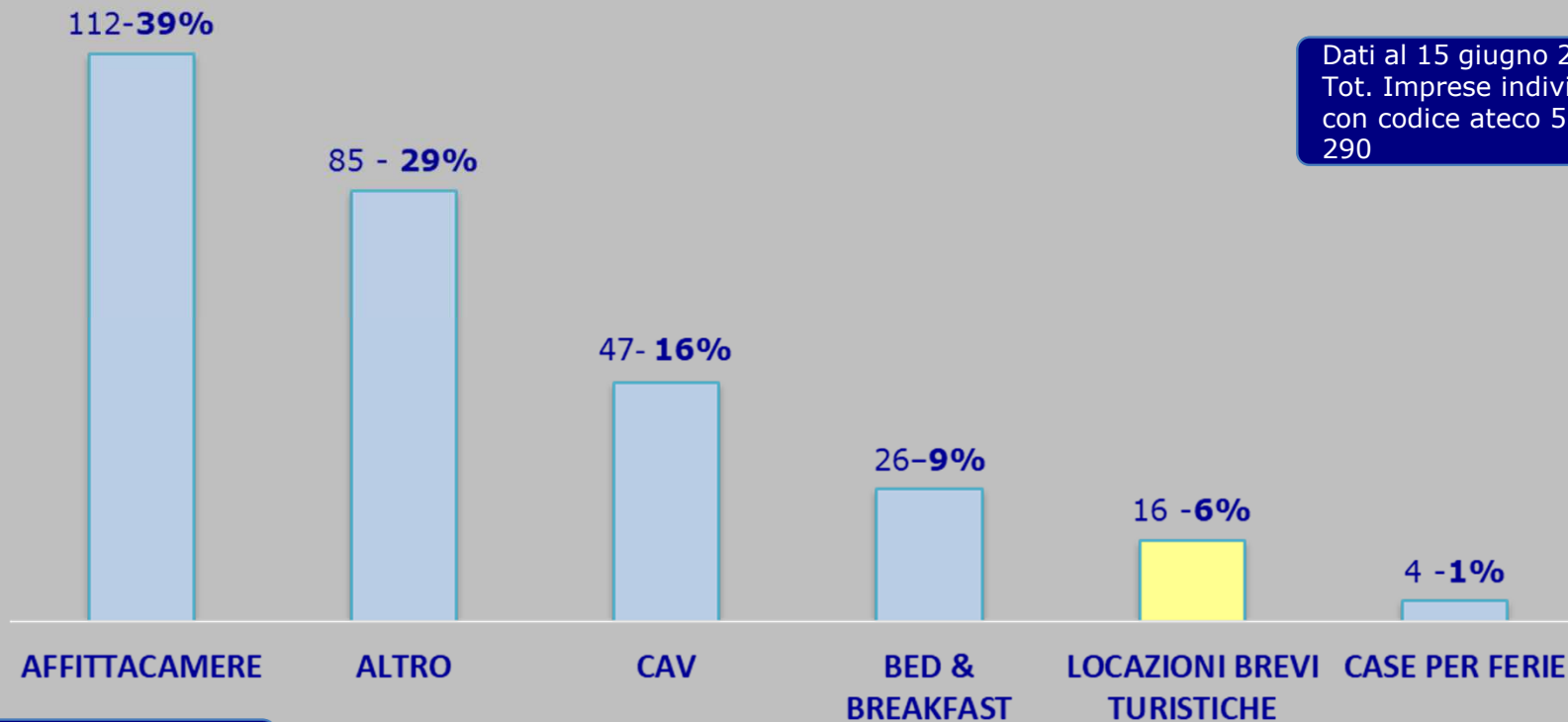
L'utente una volta scelto il codice deve rispondere **obbligatoriamente** a una delle seguenti domande:

- 1°** La declaratoria **riassume** esaustivamente la descrizione dell'attività
- 2°** La declaratoria **corrisponde** all'attività ma sono **necessarie** delle **integrazioni**
- 3°** La declaratoria **non individua** correttamente la descrizione dell'attività

Nota bene: considerato che non è previsto un Codice Ateco con la declaratoria corrispondente all'attività di locazioni turistiche/brevi, nel caso venga scelta la 3° opzione descrivere l'attività indicando l'esatta tipologia di locazione «locazioni brevi o locazioni turistiche di durata inferiore ai 30 gg più di 4 appartamenti»

Codice ateco 55.20.51

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



Dati al 15 giugno 2024
Tot. Imprese individuali iscritte
con codice ateco 55.20.51:
290

Dati al 15 giugno 2024
Tot imprese individuali iscritte:
118.798



@Camera di commercio di Torino - Riproduzione riservata



CAMERA DI COMMERCIO
INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA
DI TORINO