

IMMOBILI

Affitti brevi, con oltre due case partite Iva al bivio della flat tax

Le maglie dell'attività d'impresa si stringono sugli affitti brevi e dal 2026 imporranno ad alcuni locatori di ripensare l'assetto fiscale. La presunzione dell'attività in «forma imprenditoriale» scatterà per chi destina all'affitto breve almeno tre case (anziché cinque, come oggi). Chi sarà costretto ad aprire la partita Iva dovrà scegliere tra

regime ordinario o forfettario.

**Aquaro, Caputo, Cavestri,
Dell'Oste** —a pag. 8

Affitti brevi, con più di due case partite Iva al bivio della flat tax

Verso la manovra. L'emendamento al Ddl di Bilancio rende più facile la presunzione di attività d'impresa. I locatori devono valutare se cambiare formula contrattuale, sfruttare il forfait o il regime ordinario Irpef

Dario Aquaro
Alessandra Caputo
Cristiano Dell'Oste

Le maglie dell'attività d'impresa si stringono sugli affitti brevi. Ed al 2026 imporranno ad alcuni locatori di ripensare il proprio assetto fiscale.

Dall'anno prossimo la presunzione dell'attività in «forma imprenditoriale» scatterà per chi destina alla locazione breve almeno tre case (anziché cinque, come avviene oggi). È la soluzione messa nero su bianco nell'emendamento del Governo per correggere la versione iniziale del disegno di legge di Bilancio. La norma viene riscritta e lascia intatti gli attuali parametri della cedolare secca: tassa piatta al 21% sui canoni del primo alloggio affittato, e del 26% sugli altri. Le novità in arrivo comportano alcune valutazioni non banali.

1 L'alternativa dei transitori. Per capire se scatta la presunzione d'impresa – con obbligo di aprire la partita Iva – bisogna guardare al numero di case destinate alla locazione breve nell'anno. Gli affitti lunghi – oltre i 30 giorni – non contano. Perciò, chi oggi ha più di due alloggi in locazione breve e vuole evitare di diventare “imprenditore” potrebbe destinarne uno o più a formule lunghe. Molti proprie-

tari potrebbero non essere disposti a passare al “4+4” o al “3+2” (impegno di lungo termine, rischio morosità e così via), ma potrebbero optare per i contratti transitori da uno a 18 mesi. Con alcune avvertenze: le esigenze di transitorietà vanno sempre motivate e nei Comuni con più di 10 mila abitanti il canone deve rispettare i livelli minimi e massimi delle intese sugli affitti concordati. In quest'ultimo caso, per i contratti stipulati senz'assistenza delle sigle dei proprietari o degli inquilini, serve l'attestazione (rilasciata dalle stesse associazioni firmatarie dell'intesa): è un passaggio da non sottovalutare, anche perché nei grandi centri per ottenere l'attestazione non bastano pochi giorni.

2 Sublocazioni e comodati. Siccome il calcolo degli alloggi è riferito al singolo contribuente, nel conteggio non rientrano le case in cui a effettuare l'affitto breve non è il proprietario ma il comodatario o il conduttore, titolare di un contratto lungo, che opera come host sulle piattaforme tramite sublocazioni brevi.

3 Singole stanze. Il riferimento è all'unità immobiliare: quindi un appartamento di cui si affittano due stanze a soggetti diversi e con contratti distinti conterà come “una” casa ai fini del limite.

4 Partita Iva e contributi. La destinazione a locazione breve di almeno tre case – anche per pochi giorni nell'anno – fa scattare le regole previste per i soggetti che rientrano nel reddito di impresa. Il contribuente dovrà, anzitutto aprire la partita Iva e iscriversi nella gestione previdenziale (a meno che non sia già iscritto perché esercente altra attività): proprio i contributi – non dovuti da chi applica la cedolare – sono la voce che riduce di più il guadagno netto del locatore.

5 Il regime ordinario Irpef. Ai fini delle imposte dirette, il reddito va determinato assumendo i ricavi da affitto breve al netto di una riduzione forfettaria del 15% (come prevede l'articolo 90 del Tuir); per espressa previsione normativa, è esclusa la possibilità di dedurre gli altri eventuali costi. Su questo importo si paga l'Irpef ad aliquota marginale (23, 33 o 43% nel 2026). Non è dovuta, invece, l'Irap poiché le persone fisiche sono escluse.

Il locatore dovrà anche emettere la fattura elettronica per ogni contratto, ma senza applicare l'Iva, perché la locazione di fabbricati abitativi rientra fra le operazioni esenti (articolo 10, punto 8, del Dpr 633/72). Peraltra, chi effettua solo operazioni esenti può chiedere la dispensa dagli

adempimenti, eliminando le fatture e quindi anche gli altri obblighi collettati (registrazione delle stesse e dichiarazione Iva, come previsto dall'articolo 36-bis).

6 La flat tax. Al posto del regime ordinario, si può valutare il forfait. A prima vista, la legge 190/2014 lo preclude a quanti si avvalgono di criteri forfettari di determinazione del reddito, ma la prassi delle Entrate non cita l'attività di locazione di beni (circolari 10/E/2016 e 9/E/2019); inoltre, l'allegato 4 della legge del 2014 – che fissa

le attività rientranti nel regime e la percentuale di redditività – include anche l'attività immobiliare.

Il regime forfettario comporta la determinazione del reddito imponibile applicando ai ricavi percepiti, cioè ai canoni, il coefficiente dell'86%; su questo reddito, dopo aver dedotto i contributi previdenziali obbligatori, si applica l'aliquota flat del 15% (o del 5% per le nuove attività).

Anche i forfettari devono emettere le fatture elettroniche; anzi, dato che per legge non applicano mai l'Iva,

non possono neppure chiedere la dispensa dagli adempimenti per le operazioni esenti.

7 Dipendenti e pensionati. Chi è lavoratore dipendente deve comunque valutare la compatibilità della partita Iva con il proprio impiego, in particolare nella pubblica amministrazione. E, in ogni caso, il forfait è precluso a chi percepisce più di 35mila euro di redditi da lavoro dipendente o pensione: in questi casi il regime ordinario è la via obbligata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

502mila

L'offerta di alloggi

Sono 502mila gli alloggi attualmente offerti in affitto breve, secondo le analisi di Algap. Un anno fa erano 507mila.

30.761

Affitti brevi atipici

Per le Statistiche fiscali sono quasi 31mila i comodatari e i locatori che stipulano "sublocazioni" di breve durata.

+8,6%

Gettito cedolare

Nei primi 10 mesi di quest'anno il gettito della cedolare (da affitti brevi e lunghi) è stato di 2,65 miliardi, +8,6% su base annua.



IMAGOECONOMICA

Il perimetro. Rileva il numero di case

