

Pochi obblighi per il privato che affitta occasionalmente

Con l'arrivo dell'estate si ripropone la questione "stagionale" dell'affitto di case o case e appartamenti per vacanze a turisti per brevi periodi. Dalle mete turistiche tradizionali, il fenomeno degli affitti brevi si va spostando sempre più anche nelle città d'arte. È quindi il momento di fare il punto sulla disciplina fiscale, diversa a seconda dei soggetti che concedono in affitto gli immobili (privati, imprese commerciali o imprese che hanno costruito gli immobili) e dei servizi offerti.

I servizi offerti. Relativamente ai servizi offerti si applicano regole diverse se:

- 1) gli immobili, anche se ammobiliati, sono locati senza servizi aggiuntivi, comprendendo solo le spese condominiali;
- 2) oltre all'immobile sono forniti anche i servizi tipici "alberghieri" (cambio asciugamani e lenzuola, pulizie, riassetto dei locali eccetera).

Nel primo caso si verte nel contratto di locazione immobiliare, mentre nel secondo si configura il contratto alberghiero.

Vediamo ora le specifiche regole da seguire a seconda del soggetto concedente.

Le locazioni da privati. I privati che occasionalmente affittano alloggi a turisti, con o senza servizi aggiuntivi, non hanno alcun obbligo ai fini Iva purché non esercitino l'attività a livello abituale e professionale. Essi, però, sono soggetti alle imposte per i redditi conseguiti occasionalmente costituiti dalla differenza tra l'ammontare percepito e le spese specificamente inerenti alla loro produzione (articolo 81, comma 1, lettere h) e i) e articolo 85, comma 2, del Dpr 22 dicembre 1986, n. 917). Questi redditi devono essere dichiarati nel rigo RL6 del modello Unico di dichiarazione se relativi al subaffitto di beni immobili, nel rigo RL10 negli altri casi.

Sulle ricevute di pagamento emesse per importi superiori a 77,47 euro devono essere apposte le marche da bollo da 1,29 euro, mentre i contratti di affitto non sono soggetti a obbligo di registrazione né al pagamento della relativa imposta se non sono stipulati con scrittura privata autenticata o con atto pubblico e se hanno durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno (articolo 2-bis della Tariffa, parte II, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131).

In caso contrario, devono essere registrati entro trenta giorni (risoluzione 16 novembre 2000, n. 2077/E) e sono soggetti all'imposta di registro del 2%, calcolata sul valore dell'importo pattuito, con un minimo di 51,65 euro (articolo 5 e nota II, della Tariffa, parte I, allegata al Dpr 131/1986).

L'imposta di registro è sempre dovuta in caso d'uso, cioè quando il contratto viene depositato volontariamente presso le cancellerie giudiziarie, presso le ammi-

nistrazioni dello Stato o degli enti pubblici territoriali (articolo 6 Dpr 131/1986).

Quando l'attività diviene abituale e organizzata professionalmente si sorge l'obbligo di aprire la partita Iva e di adempiere a tutti gli oneri relativi rapportati al volume d'affari conseguito o che si presume di realizzare. Anche il reddito percepito diventa reddito d'imposta e segue le regole previste dall'articolo 51 e seguenti del Dpr 917/86 (come illustrato più avanti), il confine tra le due situazioni non è facilmente delineabile.

I bed and breakfast. Il ministero delle Finanze ne ha tracciato una demarcazione illustrando la disciplina dei *bed and breakfast*, cioè di quelle attività ricettive a conduzione familiare gestite da privati e disciplinate dalle singole leggi regionali. Si tratta di soggetti che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, offrono ospitalità nella propria abitazione, per non più di tre o quattro camere

Le case per vacanze

Godono dell'esenzione da Iva le locazioni di immobili destinati a civile abitazione, quali le case e gli appartamenti per vacanze, arredati e gestiti in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti di validità non superiore ai tre mesi consecutivi, qualora siano locati da imprese che non li hanno costruiti per la rivendita.

I residence

Non sono equiparabili alle case di villeggiatura i "residence", le case-albergo e complessi similari, dal momento che queste strutture, caratterizzate da servizi e impianti comuni e finalità turistico-alberghiere, non possono considerarsi vere e proprie case di abitazione.

Il contratto alberghiero

Se l'affitto di case per vacanza comprende anche le prestazioni alberghiere (cambio asciugamani, cambio lenzuola, pulizie, cambio saponi, riassetto dei locali, eccetera) si configura il contratto alberghiero e le relative prestazioni sono soggette all'applicazione dell'Iva con aliquota del 10 per cento.

con un massimo di sei/otto posti letto, fornendo alloggio, cibi e bevande per la prima colazione, senza alcuna manipolazione, con carattere saltuario e senza professionalità, per periodi ricorrenti stagionali (risoluzione 14 dicembre 1998, n. 180/E).

In particolare, la presenza del titolare unitamente agli ospiti lascia intendere che l'attività non rientra tra quelle di sfruttamento a fini commerciali dell'immobile, essendo questo destinato prin-

cipalmente a soddisfare le esigenze abitative di coloro che offrono ospitalità. I servizi di pulizia delle stanze e di prima colazione rientrano nella normale conduzione e manutenzione dell'immobile e sono tali da non far perdere la connotazione di attività occasionale. Non si rendono necessarie, pertanto, autorizzazioni sanitarie e particolari strumentazioni tecniche.

A CURA DI

MAURIZIO REGGI

JUL SOLE 24 ORE

NR. A63 DEL 17 GIU. 2002

Pagina nr. 15