

Locazione breve contro Locazione turistica



Negli ultimi anni le locazioni brevi hanno rivoluzionato il mercato immobiliare, trasformando molti immobili abitativi in strutture ricettive flessibili e altamente redditizie. Dietro questa apparente semplicità, però, si nasconde oggi una normativa sempre più complessa e restrittiva.

Per locazione breve si intende un contratto di durata non superiore a 30 giorni, avente ad oggetto immobili ad uso abitativo, o porzioni di essi, stipulato da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa. Può essere stipulato direttamente tra le parti oppure tramite intermediari e portali online. Sono ammessi servizi accessori essenziali, come pulizia iniziale e fornitura di biancheria, fornitura di utenze, wi-fi e aria condizionata, ma restano esclusi servizi tipici delle strutture ricettive, che presuppongono un'organizzazione complessa di mezzi e strumenti, come ad esempio la somministrazione della colazione o di pasti in generale, o la disponibilità al noleggio di auto, o il servizio di guide turistiche o interpreti. Secondo il comma 3 dell'art. 4 del DL 50/2017 sono assimilati ai contratti di locazione breve anche i contratti di sublocazione ed i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario. Anche ai redditi derivanti da queste tipologie di contratti vi è quindi la possibilità di applicare la cedolare secca.

La "Locazione Breve" ha però natura meramente fiscale, tant'è che non coincide sempre con la nozione di "Locazione turistica", intesa come tipologia contrattuale di locazione atipica: quest'ultima, infatti, può avere durata anche superiore a trenta giorni (nessun vincolo di durata caratterizza infatti la Locazione Turistica a livello



regionale), le parti possono essere persone giuridiche e l'attività può essere esercitata in forma imprenditoriale. Chiaramente, nel caso in cui i requisiti fiscali della "Locazione Breve" coincidano con quelli della "Locazione Turistica", allora anche a quest'ultima si potrà applicare la disciplina dell'art. 4 del DL 50/2017.

In caso di Locazione Turistica "Mid-Term", si può stipulare un contratto di locazione ad uso turistico regolato dagli articoli 1571 e ss. del Codice Civile e dall'art. 53 del D.Lgs. 79/2011 (Codice del Turismo): è un contratto in forma libera e può essere utilizzato senza il rischio di "conversione" in abitativo 4+4, specificando però nelle clausole l'esigenza turistica del Conduttore. Questa tipologia contrattuale è riconosciuta anche dalla Legge 431/98, in particolare viene menzionata nell'art. 1, comma 2, lett. c).

Il contratto ad uso turistico "Mid-Term" può essere utilizzato dal proprietario o usufruttuario dell'immobile, anche qualora ricopra il ruolo di Comodante per la concessione dell'immobile con comodato d'uso gratuito.

Dott. Matteo Mignardi Dott. Commercialista
Federica Petrongari Ingegnere Edile

Per info. Startelier - Consulenza per l'Hospitality

tel. 06 69341613 - cel. 350 5748678 - www.startelier.it



CONSULENZA PER L'HOSPITALITY

Sei un host o vorresti diventarlo?

Contattaci!

www.startelier.it

- CONSULENZA E FORMAZIONE (fiscale, tecnica e legale)
- SERVIZI TECNICI
- SERVIZI FISCALI
- GESTIONE DELLA BUROCRAZIA



Dott. Ing. Federica Petrongari
Dott. Comm. Matteo Mignardi

Tel: 06 69341613 - 350 574 86 78
email: hello@startelier.it
Via Festo Avieno 76 - 00136 Roma

 [startelier.it](https://www.instagram.com/startelier.it)
 Startelier - Consulenza per l'hospitality

OFFERTA PROMOZIONALE

APERTURA PARTITA IVA

REGIME FORFETTARIO

297€ invece di ~~377€~~
iva inclusa



Scelta del codice ATECO



Apertura posizione Agenzia delle Entrate e CCIAA



Iscrizione gestione INPS

Obbligatoria da n. 3 locazioni turistiche

Affidati a noi anche per una gestione fiscale personalizzata



CONSULENZA PER L'HOSPITALITY