



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

**OGGETTO: Circolare 17.2024**

**Seregno, 15 aprile 2024**

### **Locazioni Brevi - Bed & Breakfast (B&B)**

Quando si parla di Bed & Breakfast (B&B) ci si riferisce a una soluzione di alloggio a conduzione familiare. Questa definizione presuppone che l'attività sia di tipo occasionale e che si svolga all'interno di un edificio dove risiede anche il proprietario<sup>1</sup>.

L'apertura di un B&B in Italia è soggetta a regole diverse in base alle regioni e ai singoli Comuni.

In Lombardia il numero di camere e posti letto consentiti per un B&B non professionale è di 4 camere massime, con un massimo di 12 posti letto.

Fiscalmente il Bed and breakfast non è un'attività imprenditoriale. Al di sopra delle 4 stanze è necessario disporre della partita IVA dedicata.

### **L'immobile**

Gli immobili utilizzati per il B&B devono essere in regola con i **requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza** relativi alle varie stanze. Inoltre è richiesta, sempre, una superficie minima disponibile in rapporto ai posti letto, così come la presenza di alcuni arredi di base.

E' necessario inoltre che l'immobile / appartamento:

1. sia adeguato alla normativa **antincendio**,
2. sia dotato di **certificazione che gli impianti elettrici e gas** della casa siano rispettosi delle norme e che sia presente nella struttura almeno un estintore,
3. sia coperto da **assicurazione R.C.** per tutelare gli ospiti e la struttura.

Nell'immobile deve essere garantita la colazione, la pulizia dei locali e il cambio della biancheria.

### **Permessi – autorizzazioni amministrative**

Dopo le verifiche sull'immobile e prima dell'inizio dell'attività, è necessario presentare al Comune di pertinenza, allo sportello SUAP, la **modulistica SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), che consente e garantisce un'apertura immediata della struttura ricettiva.

Fatto questo, si devono avviare le pratiche per l'eventuale classificazione della struttura e per il monitoraggio e la **comunicazione degli ospiti alle Autorità di Pubblica Sicurezza**.

### **Fisco**

Le locazioni turistiche brevi sono state investite da molte novità e nuove regole anche in tema di tassazione affitti brevi e nuove regole di durata.

---

<sup>1</sup> Ai fini di un miglior inquadramento della disciplina sulle principali strutture ricettive non alberghiere si ricorda che:

**Casa vacanza** - si intende un appartamento o casa indipendente, arredata, e concessa in affitto per un periodo di tempo stabilito dalla normativa. La casa vacanza non prevede l'affitto delle singole stanze ma deve essere data per intero.

**Affittacamere** - è quella tipologia di alloggio turistico con la quale il proprietario di un immobile offre una camera ammobiliata in affitto e non è ivi residente.



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

Affinché si tratti di una locazione breve occorre rispettare alcune caratteristiche:

- L'immobile preso in affitto breve deve essere a uso abitativo,
- La durata di ciascun soggiorno non deve superare i 30 giorni all'anno,
- I soggetti coinvolti nel contratto devono essere persone fisiche, al di fuori dell'attività d'impresa,

Ai sensi della legge n.50/2017<sup>1</sup>, in relazione alla durata i 30 giorni massimi vanno computati nell'arco di un anno. Dunque non può essere ritenuto affitto di breve durata il contratto stipulato con un conduttore e rinnovato in modo da superare i 30 giorni nell'arco di un anno.

**Cedolare secca** - Il regime fiscale delle locazioni brevi è disciplinato dall'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto legge n. 50/2017. Esso prevede che per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve è possibile applicare il regime agevolato di tassazione della "cedolare secca" (imposta sostitutiva con l'aliquota del 21%). Inoltre, per quanto concerne i contratti per cui è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca, non sono dovuti i pagamenti dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, ordinariamente dovuti in caso di registrazioni, risoluzioni o proroghe dei contratti di locazione.

Tale normativa di riferimento si applica esclusivamente alla locazione di appartamenti o porzioni di appartamento (stanze singole o porzioni di ville) per fini abitativi residenziali a tempo limitato.

A partire dal periodo d'imposta 2021, per effetto della disposizione contenuta nel comma 595 della legge n. 178/2020<sup>2</sup>, il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Negli altri casi, infatti, l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale e non si può quindi applicare il regime di cedolare secca. Tale imposta sostitutiva dell'IRPEF sostituisce anche le imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione.

Altra importante annotazione è che per tali contratti di locazione non vi è l'obbligo di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

**La nuova cedolare secca dal 2024** – La Manovra di Bilancio 2024<sup>3</sup> contiene una norma che prevede l'aumento delle tasse sulle rendite da affitto breve, con una cedolare secca che dal 1/1/2024 passa dal 21 al 26 per cento per chi concede in locazione breve più di un immobile.

---

<sup>2</sup> **Legge 30 dicembre 2020 n. 178**

Articolo 1 - Comma 595 Disposizioni in materia di strutture ricettive

---

595. Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'[articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#), con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'[articolo 2082 del codice civile](#). Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

<sup>3</sup> Legge 123 del 30-12-2023 - Articolo 1 comma 63 che modifica l'art 4 del decreto legge n. 50/2017 già riportato in calce nella versione al 1/1/2024.



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

Dal 2024 la cedolare secca sugli affitti brevi passa quindi al 26%, ma solo a partire dalla seconda casa. Quindi chi ha un solo appartamento da destinare agli affitti brevi può continuare a farlo con la stessa tassazione applicata fino ad oggi.

Con l'applicazione della cedolare secca, non sarà però applicabile l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

La scelta verso la cedolare secca sulle locazioni brevi può essere effettuata per ogni contratto stipulato.

### **Affitti brevi: i gestori specializzati**

Sempre più spesso i proprietari di immobili destinati ad affitti brevi ricorrono al supporto di soggetti specializzati che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare". L'articolo 4, comma 5-bis, del Decreto-legge 50/2017, come modificato dalla Legge di bilancio 2024, impone alle piattaforme come Airbnb di applicare una ritenuta fiscale del 21% (cedolare secca) sui guadagni degli host non professionisti derivanti da soggiorni brevi (fino a 30 notti).

**Registro delle Locazioni Turistiche** - Per godere della cedolare secca è necessario registrare la locazione turistica presso l'Agenzia delle Entrate. Questa registrazione consente alle autorità fiscali di monitorare gli affitti brevi e di accertare eventuali imposte dovute. La registrazione è obbligatoria e può comportare sanzioni in caso di mancata registrazione.

**Imposta di Soggiorno** - In molte città italiane, è prevista un'imposta di soggiorno che deve essere pagata dai visitatori che soggiornano in alloggi turistici. Questa imposta è solitamente calcolata in base al numero di notti trascorse e può variare da città a città. Quindi non si tratta di tasse che gravano sul proprietario ma che egli riscuote dagli ospiti e versa alle autorità locali.

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

**Studio Commercialista Associato Contrino**



## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

<sup>i</sup> **Decreto legge 24 aprile 2017 n. 50** - Convertito in legge L. 21.06.2017, n. 96 con decorrenza dal 24.06.2017.

### Articolo 4 - Regime fiscale delle locazioni brevi

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. (1)

2. Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. (9)

3. Le disposizioni del comma 2 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1. (1)

[3-bis. Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locare e alla durata delle locazioni in un anno solare.] (6)

4. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati. (1) (8)

5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta, a titolo d'acconto del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. (10)

5-bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione; qualora gli stessi soggetti siano riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al secondo periodo sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3. I soggetti residenti in uno Stato membro dell'Unione europea, riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, possono adempiere direttamente agli obblighi derivanti dal presente articolo ovvero nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. (4)

5-ter. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. La dichiarazione deve essere presentata cumulativamente ed esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo, secondo le modalità approvate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare entro centotanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione. Per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Per l'omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno si applica la sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. (5) (7)

6. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono stabilite le disposizioni di attuazione dei commi 4, 5 e 5-bis del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario. (1)

7. A decorrere dall'anno 2017 gli enti che hanno facoltà di applicare l'imposta di soggiorno ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, possono, in deroga all'articolo 1, comma 26, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, istituire o rimodulare l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno medesimi. (3)

7-bis. Il comma 4 dell'articolo 16 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147, si interpreta nel senso che i soggetti che hanno optato, ai sensi del predetto comma 4, per il regime agevolativo previsto per i lavoratori impatriati dal comma 1 del medesimo articolo, decadono dal beneficio fiscale laddove la residenza in Italia non sia mantenuta per almeno due anni. In tal caso, si provvede al recupero dei benefici già fruiti, con applicazione delle relative sanzioni e interessi.