

Sono gli effetti indesiderati dei nuovi obblighi imposti dal decreto legge 145 del 2023

Il paradosso degli affitti brevi

Standard di sicurezza per partite Iva, nulla per occasionali

DI GIULIANO MANDOLESI

Gli obblighi di dotare le unità immobiliari di rilevatori di gas ed estintori scattano per tutti i soggetti che svolgono imprenditorialmente l'attività di locazione breve ed indipendentemente dal numero di immobili utilizzati per i fitti sotto i 30 giorni. Il paradosso è dunque che si potrebbero riscontrare casi di soggetti con un immobile e rientranti nell'obbligo di adeguare l'abitazione ai nuovi standard fissati per la sicurezza, perché hanno volontariamente scelto di operare con partita Iva e invece contribuenti che locano sotto i 30 giorni fino a 4 unità senza la necessità di dotare le

case di rilevatori ed estintori perché non considerati imprenditori come stabilito dalla normativa e rientranti dunque "nell'occasionalità". Questo è quanto si evince dalla lettura dell'articolo 13-ter del dl 145/2023, nello specifico il comma 7, che introduce una serie di nuovi obblighi per i soggetti che svolgono imprenditorialmente

Soggetti con un solo immobile potrebbero rientrare nell'obbligo di adeguare l'abitazione ai nuovi standard di sicurezza fissati

l'attività di locazione turistica o di locazione breve ai sensi dell'articolo 4 del dl 50/2017. I citati nuovi obblighi riguardano gli standard di sicurezza stabiliti per le unità abitative adibite per le locazioni sotto i 30 giorni (o turistiche) che, oltre agli impianti a norma, come espressamente indicato nel comma 7, dovranno essere dotate di dispositivi per

la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano. Particolarità della normativa è che i nuovi requisiti non sono applicabili alla generalità dei soggetti che svolgono l'attività di locazione breve ma unicamente a coloro che lo fanno per scelta o per obbligo in forma imprenditoriale. Va ricordato infatti che attualmente si è considerati come locatori brevi occasionali (non imprenditori) se si utilizzano per lo svolgimento di tale attività fino a 4 appartamenti. Tale vincolo è stato stabilito con l'articolo 1 comma 595 della legge 178/2020 (legge di bilancio 2021) secondo cui, a partire dal 2021, il regime fiscale delle locazioni brevi (ora con

imposta sostitutiva al 26% con il 21% su un immobile a scelta) è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta mentre, negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione sotto i 30 giorni da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale con obbligo quindi di aprire la partita Iva, di iscriversi alla camera di commercio e di versare i contributi Inps. Nulla vieta però ai contribuenti di operare con partita Iva, quindi in forma imprenditoriale, anche qualora adibiscano allo svolgimento dell'attività in commento un numero di unità inferiore a 4.

In questo caso però la scelta volontaria "dell'imprenditorialità" fa scattare anche i nuovi obblighi degli standard di sicurezza che va ricordato entreranno in vigore a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN (il codice identificativo nazionale). E' opportuno segnalare che i gestori/imprenditori che non adegueranno gli immobili ai nuovi requisiti di sicurezza saranno puniti con una sanzione pecuniaria da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata.

Va ricordato che attualmente si è considerati locatori brevi occasionali (non imprenditori) se si usano per lo svolgimento di tale attività fino a 4 appartamenti

© Riproduzione riservata

LA LEGGE DI BILANCIO 2024



CON IL TESTO DELLA LEGGE DI BILANCIO 2024 E L'INDICE DEI CONTENUTI COMMA PER COMMA

IN EDICOLA CON  A € 9,90*

ACQUISTA SUBITO QUI LA TUA COPIA DIGITALE



E-FATTURE/SI RISCHIA LA CONTESTAZIONE DELL'AGENZIA

Forfait alle prese col bollo tassato

Forfettari obbligati alla fatturazione elettronica dal 2024 alle prese con la gestione del bollo da tassare. Allineandosi all'interpretazione fornita con l'interpello dell'agenzia delle entrate 428/2022, il bollo riaddebitato al cliente costituisce infatti posta reddituale e così va esplicitato nella fattura elettronica indicando come codice Iva la specifica N2.2 e non la N1, riservata invece alle spese escluse, ex art. 15 del dpr 633/1972, dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto che non concorrono alla formazione del reddito poiché trattasi di spese anticipate in nome e per conto del cliente. Sebbene sia lecito per i forfettari non seguire le indicazioni dettate dall'amministrazione finanziaria sulla gestione del bollo, tale scelta può rivelarsi più costosa in termini pratici rispetto alle imposte generate dalla tassazione dei 2 euro della "marca". Il rischio principale infatti è quello di ricevere poi una contestazione da parte delle Entrate di un importo antieconomico da gestire in contenzioso. Nella pratica invece molte aziende vincolano i propri fornitori forfettari (e non solo) ad indicare il bollo in fattura quale componente da tassare per evitare anch'essi rilievi dell'amministrazione finanziaria per l'eventuale errata indicazione dell'ammontare dei compensi erogati nella certificazione unica (adempimento che dovrebbe essere poi abrogato per i forfettari a partire dall'anno d'imposta 2024) che, seguendo la linea del "bollo tassato", è valore che deve comprendere anche i citati 2 euro se riaddebitati. Unica soluzione alternativa è quella, per i forfettari (e per i soggetti all'imposta di bollo), di caricarsi del costo dei 2 € senza chiederli a rimborso ai propri clienti ed in questo caso l'importo ovviamente non assume valenza reddituale.

L'interpretazione dell'agenzia delle entrate. Con la risposta all'interpello n. 428 del 12 agosto 2022 l'agenzia delle entrate, in merito al quesito sollevato dal contri-

bute circa l'assoggettabilità o meno a tassazione, nell'ambito del regime forfettario, dell'imposta di bollo addebitata in fattura ai clienti, ha specificato che qualora vi sia il riaddebito al cliente dell'imposta di bollo, essendo il professionista soggetto passivo dell'imposta, questa fa parte integrante del suo compenso, con la conseguenza che il bollo risulta assimilato ai ricavi di cui all'articolo 1 comma 64 legge 190/2014 e concorre al calcolo volto alla determinazione forfettaria del reddito. A supporto della sua tesi, l'amministrazione citava quanto rilevato nella risposta delle Entrate 67/E/2020 ovvero che, sebbene l'articolo 22 del dpr 642/1972 stabilisca che il pagamento del debito relativo all'imposta di bollo sia solidale tra il soggetto emittente la fattura ed il committente, l'obbligo di apporre il contrassegno sulle fatture o sulle ricevute è a carico del soggetto che consegna o spedisce il documento, in quanto per tali tipo di atti l'imposta di bollo è dovuta fin dall'origine, ossia dal momento della formazione. Va ovviamente rilevato che, quanto esposto nei vari documenti dell'amministrazione, è unicamente una interpretazione ma in questo caso, dato il "valore della controversia" di 2 euro per documento, sia lato forfettari, sia lato "aziende clienti", sebbene possa essere una indicazione non condivisa, l'allineamento come detto, è una scelta estremamente più conveniente rispetto ad un eventuale contenzioso. E' opportuno ricordare che l'articolo 1 del dpr 642/1972 dispone che sono soggetti all'imposta di bollo gli atti, i documenti e i registri indicati nell'annessa tariffa. Il successivo articolo 13, comma 1, assoggetta fin dall'origine alla predetta imposta, tra gli altri documenti, anche le fatture, quando la somma indicata è superiore a 77,47 euro e non è soggetta ad Iva.

Giuliano Mandolesi

© Riproduzione riservata