

EVOLUZIONE DELLE STRUTTURE EXTRA - ALBERGHIERE

Analisi comparativa dei diversi regimi fiscali

con la collaborazione di



FEDERALBERGHI EXTRA
sindacato italiano delle attività
ricettive extralberghiere

LE POSSIBILI COMBINAZIONI



IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

ART. 1571 CODICE CIVILE

E' UN CONTRATTO CON IL QUALE UNA PARTE SI OBBLIGA A FARE GODERE ALL'ALTRA UNA COSA MOBILE O IMMOBILE PER UN DATO TEMPO VERSO UN DETERMINATO CORRISPETTIVO

NON C'E' DISTIZIONE IN TERMINI DI DURATA

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

IMPATTO DELLA DURATA SULLA REGISTRAZIONE

DURATA **SUPERIORE A 30 GG** →
OBBLIGO DI REGISTRAZIONE

DURATA **NON SUPERIORE A 30**
GG → NO OBBLIGO DI
REGISTRAZIONE

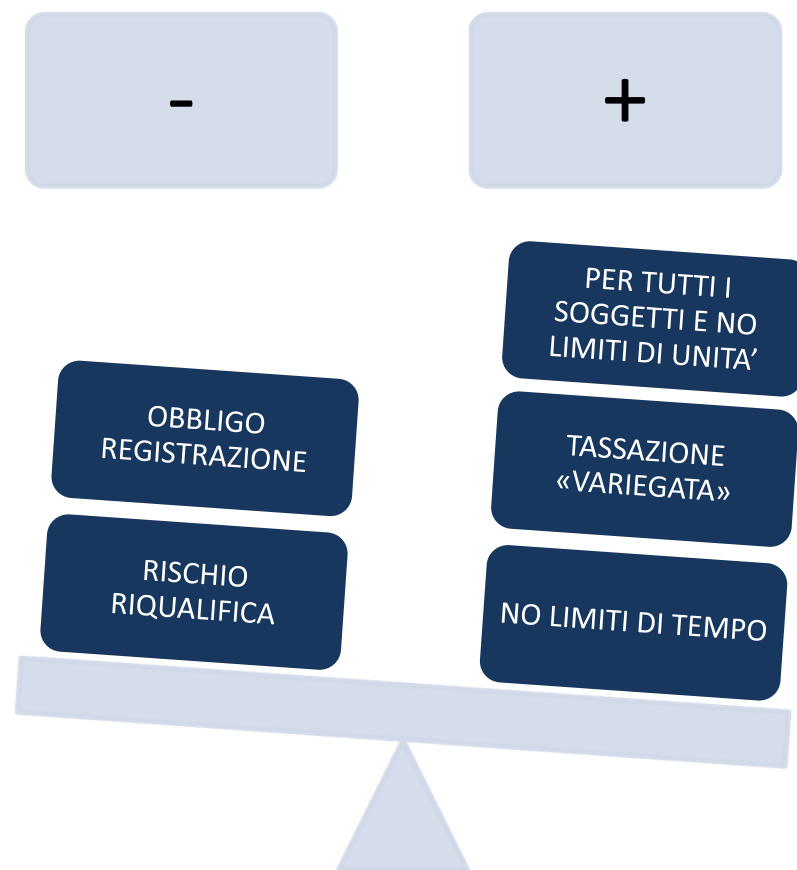
IMPOSIZIONE INDIRETTA: IMPOSTA DI REGISTRO

SI IMPOSTA DI REGISTRO

NO IMPOSTA DI REGISTRO SE NON
REGISTRO

LA DURATA DEL CONTRATTO DEVE ESSERE DETERMINATA
COMPUTANDO TUTTI I RAPPORTI DI LOCAZIONE ANCHE DI DURATA
INFERIORE A TRENTA GIORNI INTERCORSI NELL'ANNO CON IL
MEDESIMO LOCATARIO (CIRCOLARE N. 12 DEL 16 GENNAIO 1998).

LE CARATTERISTICHE DEL REGIME DELLE LOCAZIONI



LA LOCAZIONE BREVE

CO. 1 ART. 40 D.L. 50/2017

“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”

CONCETTO DI LOCAZIONI BREVI

ELEMENTI

1

DURATA NON > 30 GG

2

LOCAZIONE IMMOBILI FINALITA' ABITATIVE

3

IMMOBILI DETENUTI DA PERSONE FISICHE (SFERA PRIVATA)

4

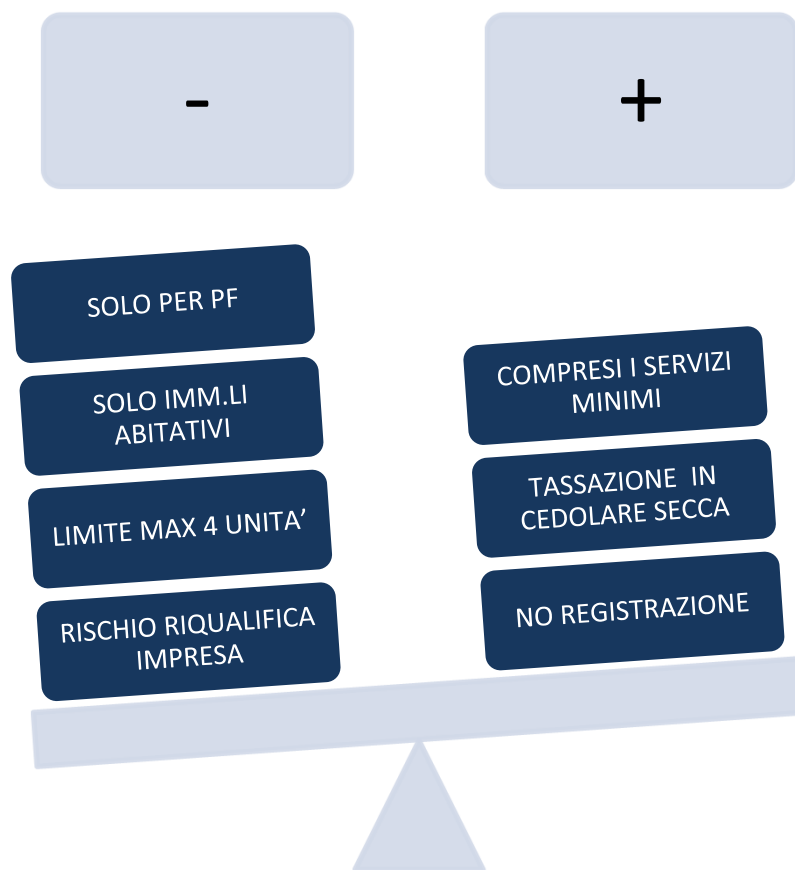
LOCAZIONE + SERVIZIO BIANCHERIA + SERVIZIO PULIZIA

5

LOCAZIONE DIRETTA O LOCAZIONE TRAMITE INTERMEDIARI O PORTALI

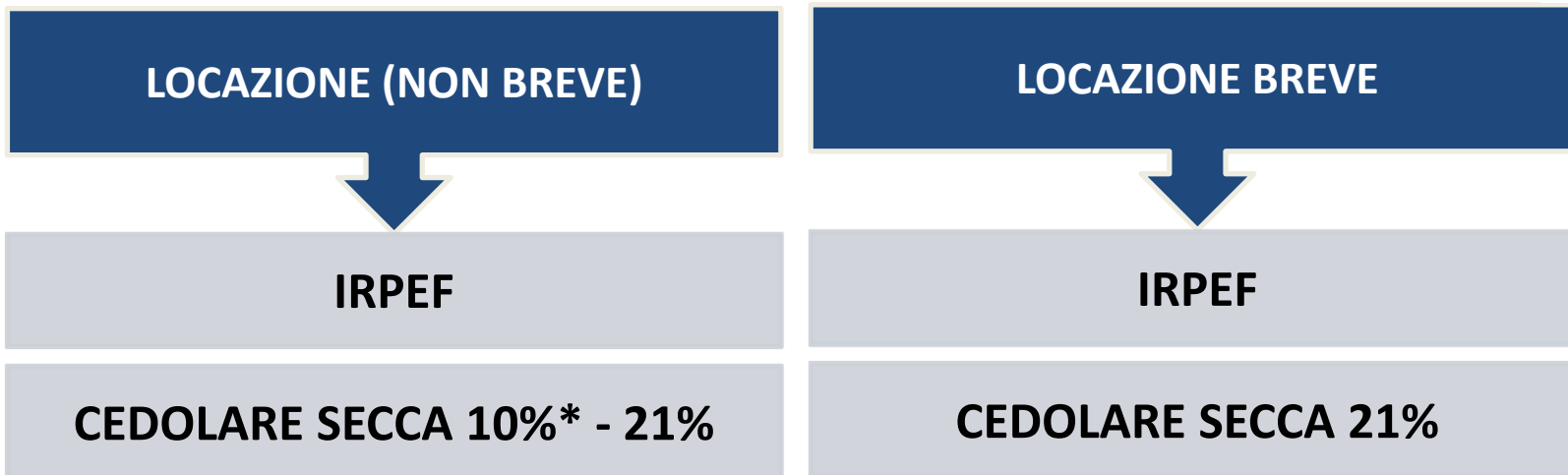
Ante D.L. n. 50/2017		Post D.L. n. 50/2017	
Tipologia di servizi	Tipologia di reddito	Tipologia di servizi	Tipologia di reddito
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locazione di immobile 	<p>Reddito di natura fondiaria per la persona fisica</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locazione di immobile ▪ Cambio della biancheria (in/out dell'ospite) ▪ Pulizia dei locali (in/out dell'ospite) 	<p>Reddito di natura fondiaria per la persona fisica</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locazione di immobile ▪ Cambio della biancheria (in/out dell'ospite) ▪ Pulizia dei locali (in/out dell'ospite) ▪ Servizio transfer (ad esempio da e per l'aeroporto) ▪ Noleggio mezzi di trasporto ▪ Posto spiaggia ▪ Servizio ristorazione (prima colazione e altri pasti ove ammesso) ▪ Organizzazione di escursioni, tour, ecc ▪ Servizio deposito bagagli ▪ Servizio baby club/babysitting ▪ Altri servizi 	<p>Reddito non di natura fondiaria (redditi diversi ex art. 67 o redditi d'impresa ex art. 55)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Locazione di immobile ▪ Cambio della biancheria (in/out dell'ospite) ▪ Pulizia dei locali (in/out dell'ospite) ▪ Servizio transfer (ad esempio da e per l'aeroporto) ▪ Noleggio mezzi di trasporto ▪ Posto spiaggia ▪ Servizio ristorazione (prima colazione e altri pasti ove ammesso) ▪ Organizzazione di escursioni, tour, ecc ▪ Servizio deposito bagagli ▪ Servizio baby club/babysitting ▪ Altri servizi 	<p>Reddito non di natura fondiaria (redditi diversi ex art. 67 o redditi d'impresa ex art. 55)</p>

LE CARATTERISTICHE DEL REGIME DELLE LOCAZIONI BREVI



1

LA TASSAZIONE DIRETTA



LOCAZIONE ORDINARIA	50.000,00 €
TASSAZIONE ORDINARIA IRPEF	15.320,00 €
NETTO	34.680,00 €
LOCAZIONE CEDOLARE SECCA 21%	50.000,00 €
CEDOLARE SECCA	10.500,00 €
NETTO	39.500,00 €
LOCAZIONE CEDOLARE SECCA 10%	50.000,00 €
CEDOLARE SECCA	5.000,00 €
NETTO	45.000,00 €



* CANONE CONCORDATO

2

LA TASSAZIONE DIRETTA



ATTIVITA' COMPLESSA MA OCCASIONALE

REDDITI DIVERSI ART. 67 CO. 1 LETT. i) DPR 917/1986

art. 71 → REDDITO

AMMONTARE
PERCEPITO

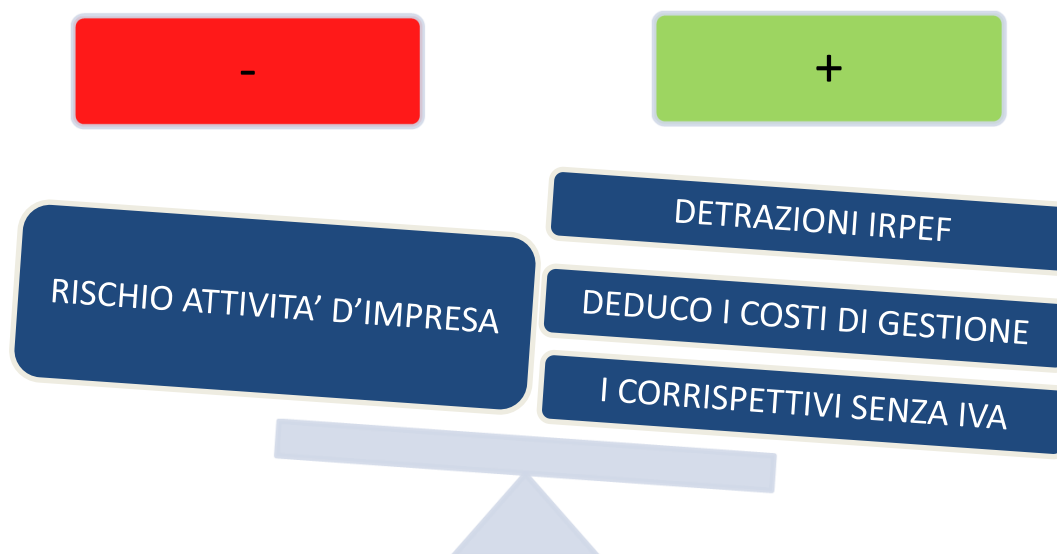


SPESE SOSTENUTE

LA TASSAZIONE DIRETTA

IRPEF REDDITO DIVERSO

INCASSI DA ATTIVITA' ECONOMICA OCCASIONALE	50.000,00 €
SPESE DI GESTIONE	15.000,00 €
REDDITO IMPONIBILE	35.000,00 €
IRPEF ORDINARIA	9.620,00 €
ADD. REG. + COM. (3%)	1.050,00 €
NETTO	39.330,00 € *



* IL VALORE NETTO E' STATO CONSIDERATO PER OMOGENEITA' DI CONFRONTO SOTTRAENDO DAGLI INCASSI LE SOLE IMPOSTE



LA TASSAZIONE DIRETTA

REGIME D'IMPRESA ORDINARIO

INCASSI DA ATTIVITA' ECONOMICA OCCASIONALE	50.000,00 €
SPESE DI GESTIONE	15.000,00 €
REDDITO LORDO	35.000,00 €
INPS DEDUCIBILE	
- MINIMALE	3.850,52 €
- QUOTA ECCEDEnte MINIMALE (Minimale € 15.953) - 24,09% (FINO A € 47.379)	4.588,42 €
- QUOTA ECCEDEnte MINIMALE (Minimale € 15.953) - 25,09% (da €47.380 a 103.055)	- €
REDDITO IMPONIBILE	26.561,06 €
IRPEF	6.571,00 €
ADD. REGIONALI + COMUNALI	796,83 €
NETTO	34.193,23 € *



* IL VALORE NETTO E' STATO CONSIDERATO PER OMOGENEITA' DI CONFRONTO SOTTRAENDO DAGLI INCASSI LE SOLE IMPOSTE



LA TASSAZIONE DIRETTA



REGIME D'IMPRESA FORFETTARIO 15%

INCASSI DA ATTIVITA' ECONOMICA OCCASIONALE	50.000,00 €
IMPONIBILITA' - 40%	20.000,00 €
INPS DEDUCIBILE	
- MINIMALE	3.850,52 €
- QUOTA ECCELENTE MINIMALE (Minimale € 15.953) - 24,09% (FINO A € 47.379)	974,92 €
- QUOTA ECCELENTE MINIMALE (Minimale € 15.953) - 25,09% (da €47.380 a 103.055)	- €
REDDITO IMPONIBILE	15.174,56 €
TASSAZIONE 15%	2.276,18 €
NETTO	42.898,37 € *



* IL VALORE NETTO E' STATO CONSIDERATO PER OMOGENEITA' DI CONFRONTO SOTTRAENDO DAGLI INCASSI LE SOLE IMPOSTE



LA TASSAZIONE DIRETTA



REGIME D'IMPRESA FORFETTARIO 5%

INCASSI DA ATTIVITA' ECONOMICA OCCASIONALE	50.000,00 €
IMPONIBILITA' - 40%	20.000,00 €
INPS DEDUCIBILE	
- MINIMALE	3.850,52 €
- QUOTA ECCEDEnte MINIMALE (Minimale € 15.953) - 24,09% (FINO A € 47.379)	974,92 €
- QUOTA ECCEDEnte MINIMALE (Minimale € 15.953) - 25,09% (da €47.380 a 103.055)	- €
REDDITO IMPONIBILE	15.174,56 €
TASSAZIONE 5%	758,73 €
NETTO	44.415,83 € *



* IL VALORE NETTO E' STATO CONSIDERATO PER OMOGENEITA' DI CONFRONTO SOTTRAENDO DAGLI INCASSI LE SOLE IMPOSTE



La registrazione del seminario è
disponibile sul sito internet
di Federalberghi extra
www.extra.federalberghi.it

e sul canale youtube di Federalberghi
https://youtu.be/OGrAL8D_Rwk