

IMPOSTE SUL REDDITO

Affittacamere: quale tipologia di reddito fiscale produce?

di **Cristoforo Florio**

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche 2025

Aspetti fiscali, contrattuali e amministrativi

Scopri di più

Secondo la ormai soppressa previsione normativa di cui all'[art. 12, comma 2](#), dell'Allegato 1, D.Lgs. n. 79/2011, **gli esercizi di affittacamere sono strutture ricettive** composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono **forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari**.

Come per le altre fattispecie di strutture turistico ricettive extra-alberghiere, a seguito della pronuncia di incostituzionalità della Corte Costituzionale ([sentenza n. 80/2012](#)), allo stato attuale **i profili normativi del c.d. affittacamere sono da individuarsi esclusivamente nelle norme regionali**, cui occorre fare integralmente rimando. Per citarne alcune a **mero titolo esemplificativo**:

- in **Piemonte**, gli "affittacamere" sono **strutture turistico-ricettive caratterizzate dalla messa a disposizione di camere**, ubicate in non più di 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile e tale attività può essere gestita in forma imprenditoriale professionale (fino a 6 camere con un massimo di 12 posti letto) o non imprenditoriale (fino a 3 camere con un massimo di 6 posti letto);
- in **Lombardia**, la figura del c.d. "affittacamere" è stata convertita nelle **configurazioni della "foresteria"** (strutture gestite in forma imprenditoriale che forniscono alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa alimenti e bevande, in non più di camere con un massimo di 14 posti letto) e **della "locanda"** (strutture ricettive complementari all'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, esercitate **in non più di 6 camere con un massimo di 14 posti letto**);
- in **Sicilia**, sono **esercizi di "affittacamere"** le strutture turistico-ricettive, gestite in forma imprenditoriale, composte da **non più di 6 camere per i clienti ubicate nella stessa unità immobiliare per un massimo di 24 posti letto** e con un **massimo di 4 posti letto** non sovrapponibili per camera, nelle quali sono forniti **alloggio e servizi minimi** oltre ad eventuali servizi complementari;
- in **Toscana**, sono "affittacamere" le **strutture ricettive gestite in forma imprenditoriale composte da non più di 6 camere per i clienti**, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio

e servizi essenziali come **definiti nel regolamento**.

Analogamente a quanto accade per altre attività di ricettività turistica extra-alberghiera è **necessario comprendere**, ai fini fiscali, **quale sia la tipologia di reddito che produce l'affittacamere ai fini delle imposte dirette** e, a tal fine, occorre operare alcune distinzioni, anche alla luce delle varie normative regionali di cui si è fatto menzione in precedenza.

Come regola generale, le disposizioni locali classificano l'affittacamere quale "struttura ricettiva extralberghiera", a differenza di ciò che di **norma accade per le locazioni turistiche**.

Pertanto, analogamente a quanto visto anche in relazione alla "casa vacanze", **l'esercizio di un affittacamere costituisce una vera e propria attività commerciale**, con conseguente produzione – da un punto di vista tributario – di un reddito d'impresa o di un reddito diverso, secondo la differenziazione spiegata nel prosieguo.

Si tratta, infatti, di una **fattispecie diversa dalla locazione turistica** che, invece, non prevede la possibilità di fornire servizi alla persona, ed è da considerarsi **attività svolta in forma privatistica, fermo restando il limite delle 4 unità immobiliari** previsto dalla normativa nazionale in relazione alle sole "locazioni brevi" di cui all'[art. 4, D.L. n. 50/2017](#), oltre le quali è **necessaria una gestione con partita IVA**, in quanto opera la presunzione assoluta di legge di gestione in forma imprenditoriale.

In merito a tale differenza, anche l'Agenzia delle Entrate ha precisato, pur se con riferimento alle sole "locazioni brevi", che sono normalmente considerati **compatibili con la locazione turistica solo i servizi** che corredano la messa a disposizione dell'immobile **come, ad esempio, la fornitura di utenze** (acqua, energia elettrica, riscaldamento), **wi-fi, aria condizionata, televisione**, in quanto strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile ([circolare n. 24/E/2017](#)).

Alla luce di quanto sopra, dunque, qualora **l'attività di affittacamere sia svolta senza il requisito della professionalità abituale**, si configurerebbe un **reddito diverso derivante da attività commerciale non esercitata abitualmente** ([art. 67, comma 1, lett. i\), TUIR](#)), da determinarsi come differenza fra l'ammontare dei corrispettivi delle prestazioni di alloggio percepiti e le spese inerenti alla loro produzione ([art. 71, comma 2, TUIR](#)).

Laddove, invece, tale attività venga esercitata con una vera e propria **"formula imprenditoriale"**, con il **requisito dell'abitualità**, fornendo unitamente alla prestazione di alloggio prestazioni accessorie quali, a titolo esemplificativo, i **servizi di pulizia, cambio biancheria, lavaggio e stiratura di indumenti**, potrebbe sussistere una vera e propria organizzazione di mezzi e persone e, pertanto, si configurerebbe la produzione di un reddito d'impresa (in questo senso, si vedano risoluzioni [n. 381691/1980](#), n. 361700/1977 e n. 181786/1980 nonché Cass. [n. 21841/2018](#)).

In base a quanto sopra, dunque, sembrerebbe che la gestione dell'appartamento con la formula dell'affittacamere **non sia invece mai suscettibile di produrre redditi di tipo fondiario**,

con conseguente impossibilità di applicare la cedolare secca.

Ciò in quanto, di norma, l'inquadramento regionale come "affittacamere" identificherebbe tali appartamenti automaticamente **quali attività turistico-ricettive extralberghiere** e, indipendentemente dal fatto che i servizi alla persona **siano poi effettivamente resi o meno**, tale classificazione li distinguerebbe – anche sul piano fiscale – dalle locazioni turistiche, **nell'ambito delle quali si verifica solo un mero godimento dell'immobile per finalità di vacanza**, di durata limitata nel tempo e a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte dell'ospite.

Conclusivamente e come si può intuire dalle righe che precedono, sul piano giuridico il **fenomeno della c.d. "hospitality"** è fortemente basato sull'intreccio tra regole regionali e norme fiscali statali che potrebbe essere giustificabile alla luce del fatto che la normativa turistica è rimessa dalla Costituzione alla competenza delle Regioni (art. 117, comma 4) le quali, mediante la **produzione di norme in materia di ricettività turistica extra-alberghiera** condizionano, di fatto, anche la disciplina fiscale delle imposte sui redditi e dell'IVA che, invece, è tipicamente normativa di rango nazionale.