



**CONSIGLIO NAZIONALE  
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI CONTABILI**

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

*Il Presidente*

EdN/LGS/adv

Roma, 15 aprile 2024

**Spett.le  
Consiglio dell'Ordine  
dei Dottori Commercialisti  
e degli Esperti Contabili  
di TORINO**

*Inviato a mezzo e-mail*

*Oggetto: P.O. 25/2024: Incompatibilità – Locazione breve di più di 4 appartamenti*

Con il quesito formulato lo scorso 26 febbraio l'Ordine chiede di sapere come debba essere inquadrata, ai fini della incompatibilità con l'attività di Dottore Commercialista e di Esperto Contabile, la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale al superamento della destinazione alla locazione breve, per ciascun periodo di imposta, di più di quattro appartamenti.

In merito, si osserva quanto segue.

Innanzitutto, occorre premettere che il servizio di risposta ai quesiti Pronto Ordini non è volto a risolvere specifiche questioni concrete, rimesse all'autonoma ed esclusiva valutazione degli Ordini, ma finalizzato unicamente a risolvere questioni interpretative di carattere generale. Pertanto, in riferimento alla fattispecie evidenziata, si forniranno di seguito alcune considerazioni generali che potranno essere di ausilio nella valutazione del caso concreto.

L'art. 4, co. 1, *lett. c)*, del Decreto legislativo n. 139 del 28 giugno 2005 dispone l'incompatibilità tra l'esercizio della professione e *l'esercizio, anche non prevalente, né abituale dell'attività di impresa, in nome proprio o altrui e, per proprio conto, di produzione di beni o servizi, intermediaria nella circolazione di beni o servizi, tra cui ogni tipologia di mediatore, di trasporto o spedizione, bancarie, assicurative o agricole, ovvero ausiliarie delle precedenti'*.

Di conseguenza l'attività in questione (locazione breve di più di quattro appartamenti) può assumere rilievo ai fini dell'incompatibilità esclusivamente nel caso in cui la stessa configuri attività di impresa.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 2082 c.c. "È imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni e di servizi".

Al riguardo, come già osservato dall'Ordine richiedente, si evidenzia che l'art. 1, co. 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) riconosce il regime fiscale della c.d. locazione breve<sup>1</sup> esclusivamente nel caso in cui il contribuente destini a tale finalità non più di quattro appartamenti nel periodo d'imposta. Nel caso in cui tale limite venga superato, l'attività esercitata si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile, anche quando svolta per il tramite di intermediari.

Ne discende che, salvo l'eventuale superamento della presunzione di svolgimento dell'attività in forma imprenditoriale, la stessa debba ritenersi incompatibile con lo svolgimento dell'attività di Dottore Commercialista e/o di Esperto Contabile.

Con i migliori saluti

F.to Il Presidente

Prof. dott. Elbano de Nuccio

---

<sup>1</sup> L'art. 4, co. 1, del decreto-legge 2017, n. 50 definisce "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 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. Ai sensi del secondo comma della predetta disposizione, ai redditi derivanti da tali contratti si applica, in virtù dell'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011, l'aliquota del 26% in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. Tale aliquota è ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.