

## **GESTIONE DELLE SUCCESSIONI: AI FINI DI CONSIDERARE CHE L'ATTIVITÀ DI LOCAZIONE COSTITUISCA UN'ATTIVITÀ ECONOMICA, UN LAVORATORE PUÒ AVERE PIÙ DI UN LAVORO A TEMPO PIENO?**

---

Quando viene a mancare un familiare che svolgeva un'attività economica — ad esempio la locazione di immobili —, i suoi eredi devono gestire non solo i beni, ma anche la fiscalità che circonda la successione. Uno degli aspetti più rilevanti è la riduzione del 95% dell'imposta sulle Successioni e Donazioni, prevista per i beni destinati a un'attività economica.

Tuttavia, l'applicazione di questo beneficio non è automatica: la normativa richiede il rispetto di una serie di requisiti molto concreti, tra cui disporre di almeno un lavoratore con contratto di lavoro e a tempo pieno. Ed è proprio questo punto quello che di solito genera maggiore controversia.

Quel lavoratore potrebbe avere più di un impiego a tempo pieno? La risposta, secondo la Direzione Generale delle Imposte (DGT), è **no**. Pertanto, se così è, quali sarebbero le conseguenze sulla riduzione del 95% dell'imposta sulle Successioni e Donazioni?

### **IL REQUISITO DEL LAVORATORE A TEMPO PIENO**

Sia la normativa dell'IRPEF, sia per estensione quella dell'Imposta sul Patrimonio e dell'Imposta sulle Successioni, stabiliscono che affinché una persona fisica sia considerata titolare di un'attività economica di locazione di immobili, deve disporre di almeno un dipendente con contratto di lavoro e a tempo pieno.

Lo stabilisce, tra le altre, la [Risposta Vincolante V0085-23](#), del 23 gennaio 2023, della Direzione Generale delle Imposte:

*“Il requisito richiesto, ovvero l'impiego di almeno una persona con contratto di lavoro e a tempo pieno, si intenderà soddisfatto solo se tale contratto è qualificato come lavorativo dalla normativa vigente e se è a tempo pieno.”*

Questo significa che:

- Il contratto deve essere autenticamente lavorativo, non una relazione commerciale né un collaboratore autonomo.
- Il titolare stesso non può “assumere sé stesso”.
- Non è sufficiente avere due lavoratori part-time ([Risposta Vincolante V1437-18](#), del 29 maggio 2018).

In definitiva, deve esistere un dipendente a tempo pieno che gestisca effettivamente l'attività di locazione.

### **COSA SUCCEDDE SE IL LAVORATORE HA UN ALTRO IMPIEGO A TEMPO PIENO?**

Qui arriviamo al punto più conflittuale e rilevante. Può accadere che il dipendente abbia anche un contratto di lavoro a tempo pieno in un'altra azienda.

Dal punto di vista lavorativo, ciò non è illegale: il pluriimpiego è consentito, anche con due contratti a tempo pieno, purché vengano rispettati i periodi di riposo e gli orari. Tuttavia, dal punto di vista fiscale, la Direzione Generale delle Imposte non lo ammette.

In una risposta vincolante, la Direzione Generale delle Imposte ha stabilito espressamente che, se un lavoratore ha due contratti di lavoro a tempo pieno in due aziende diverse, non si soddisfa il requisito previsto dall'articolo 27.2 della Legge sull'IRPEF (Legge 35/2006) per considerare che esista un'attività economica nella locazione di immobili.

*“Se parte di tale orario è dedicata dal dipendente all'esercizio di un'attività professionale propria o all'organizzazione dell'attività di un altro contribuente, si verrebbero a violare i requisiti richiesti e i redditi derivanti dalla locazione di beni immobili sarebbero considerati redditi da capitale immobiliare.”*

Di conseguenza, non si sarà in presenza di un'attività economica.

## **QUALI SONO LE CONSEGUENZE NELL'APPLICAZIONE DELLA RIDUZIONE DEL 95% NELL'IMPOSTA SULLE SUCCESSIONI E DONAZIONI?**

La conseguenza diretta è che gli immobili non potranno beneficiare della riduzione del 95% nell'Imposta sulle Successioni, non potrà applicarsi al valore degli immobili.

### **CONCLUSIONE**

Ai fini fiscali, uno stesso lavoratore non può avere due impieghi a tempo pieno e continuare a soddisfare il requisito richiesto per considerare l'esistenza di un'attività economica. Questo criterio, sebbene discusso dottrinalmente, è vincolante per l'Amministrazione Tributaria, per cui deve essere tenuto ben presente nella gestione di un'eredità con immobili locati.

#### **In sintesi:**

- Se il defunto non disponeva di un lavoratore con contratto di lavoro a tempo pieno, oppure se questo era plurioccupato a tempo pieno, l'attività non sarà considerata economica.
- Di conseguenza, in entrambi i casi, non si applicherà la riduzione del 95% nell'Imposta sulle Successioni.

Pertanto, prima di gestire l'eredità o mantenere l'attività di locazione, è fondamentale esaminare attentamente la situazione lavorativa e fiscale del lavoratore.