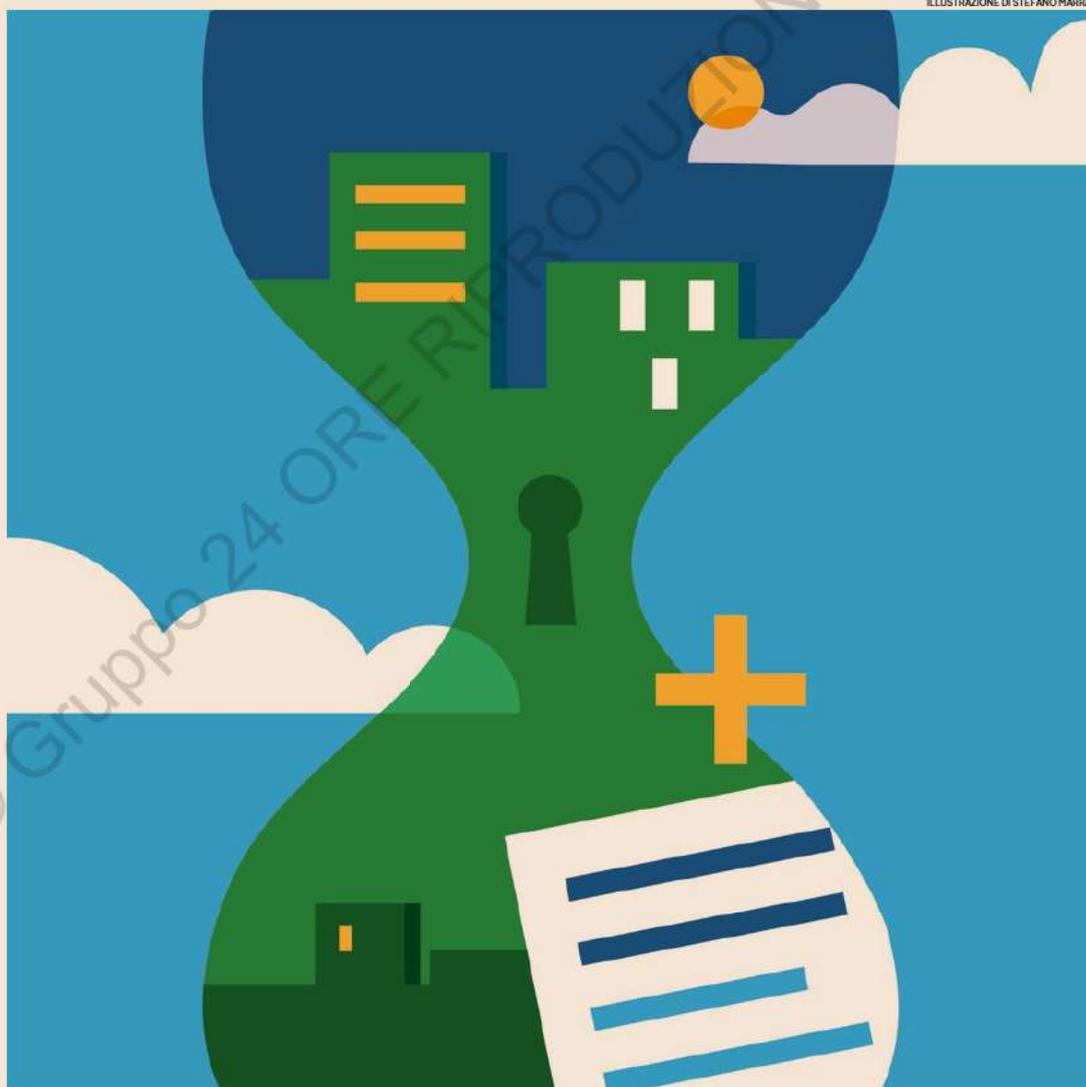


TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI DAL CONTRATTO ALLA TASSAZIONE

Le regole sui rapporti proprietario-inquilino, le dichiarazioni fiscali da presentare (anche da parte di chi ha case all'estero) e gli adempimenti amministrativi

ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



Il Sole
24 ORE

02/02/23

I FOCUS DEL SOLE 24 ORE
Il Sole 24 ORE, Milano, Sett. n.3.
In vendita abbinata obbligatoria
con il Sole 24 ORE a €3,00 (il focus del
Sole €1,00 + il Sole 24 ORE €2,00).
Solo ed esclusivamente per gli abbonati,
in vendita separata dal quotidiano a €1,00.

Chiuso in redazione il 30 gennaio 2023



91772282452006

IL MERCATO E I RENDIMENTI

Short rent e studenti,
bene solo in alcune
città e in certe zone

Cavestri e Dezza p. 2-3

IL CONTRATTO

Scrittura privata
ma senza obbligo
di registrazione

Nicola Frivoli p. 5

LE TASSE

Come orientarsi
tra regime ordinario
e cedolare secca

Alessandra Caputo p. 7-8

IN CONDOMINIO

Va verificato
se il regolamento
vieta l'affitto breve

Annarita D'Ambrosio p. 15

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI



Smart working

Anche lo smart working ha rappresentato una spinta per il settore sin dalle prime fasi della pandemia. Molti hanno scelto di

spostarsi in una casa in affitto per qualche settimana in luoghi ideali a conciliare le esigenze di lavoro e la possibilità di godere della vicinanza alla natura

Il trend

Short rent ancora effervescente in un mercato sempre più riflessivo

Prezzi a notte in rialzo nelle principali città spinti da una domanda in crescita soprattutto di locatari stranieri

Paola Dezza

Archiviata la pausa per il Covid, si spera, il mondo degli affitti brevi è tornato ad essere effervescente da diversi punti di vista. Quello degli utilizzatori, turisti italiani e soprattutto stranieri o lavoratori che si spostano per alcuni giorni in una altra sede, che sono tornati a viaggiare facendo di conseguenza lievitare le richieste di locazione, e quello degli investitori che in alcune location - le più gettonate - sono tornati ad acquistare abitazioni da mettere a reddito.

Lo short rental quindi in Italia si conferma una asset class per investitori, con rendimenti che superano il 5%. Una tipologia di investimento che, va ricordato, rende bene ma richiede un lavoro di gestione impegnativo o costoso (soprattutto se affidato a terzi). E che adesso deve fare i conti con tassi di interesse in crescita qualora l'acquisto venga finalizzato con l'accensione di un mutuo.

Il trend di ripresa trova conferma nei valori dei canoni, che nel caso di Milano e Roma arrivano fino a 380-390 euro a notte. Ma la crescita non riguarda solo le due città menzionate, ma si estende anche a centri urbani di minori dimensioni. Dalle città d'arte ai luoghi dove passare un fine settimana fino alle location che ancora si prestano ad essere elette a sede di periodi di smart working.

I dati, forniti al Sole 24 Ore da Scenari Immobiliari, prendono in considerazione i costi

a pernottamento di monolocali e bilocali per 20 città della Penisola, sia in zone centrali che semicentrali. Accanto a città come Milano, Venezia, Roma e Firenze, i cui numeri non sorprendono, emergono soprattutto per i monolocali prezzi in crescita per piccoli centri come Verona e Matera, con 80 euro a notte, appena sotto Roma e Milano (85 e 95). Seguono Firenze, Napoli, Venezia, Bologna, Padova e Cagliari, tra i 75 e i 70 euro. Bari, Trieste, Genova e Parma vanno dai 65 ai 60 euro.

I prezzi scendono lievemente in città come Bologna, Verona, Matera, Padova, Genova e Torino, dove si oscilla tra i 100 e gli 80 euro a notte per i monolocali, tra i 135 e i cento euro per i bilocali. Napoli, Cagliari, Bari, Trieste e Parma vanno invece tra i 75 e i 65 euro a notte per i monolocali, tra i 95 e i 190 per i bilocali.

ATTIVITÀ DI IMPRESA

Il contratto di locazione breve, per il quale non c'è obbligo di registrazione, è una tipologia di affitto di un immobile residenziale per un periodo non superiore a 30 giorni.

Il contratto viene stipulato da persone fisiche, al di fuori dell'attività di impresa, nella quale rientra quando riguarda più di quattro appartamenti. La novità normativa è stata prevista dalla legge di Bilancio 2021.

Chiudono la fila Palermo, Brescia, Catania, Reggio Calabria e Taranto: dai 60 ai 50 euro per i monolocali, dagli 85 ai 60 per i bilocali.

Ad attirare gli investitori come abbiamo detto è l'alta redditività, ma anche la possibilità di azzerare la morosità degli inquilini. Affittare per lunghi periodi significa esporsi al rischio di mancato incasso qualora l'inquilino si trovi in difficoltà economiche.

Anche lo smart working, come citato, ha rappresentato una spinta per il settore sin dalle prime fasi della pandemia. Molti hanno scelto di spostarsi in una casa in affitto per qualche settimana in luoghi che potessero conciliare esigenze di lavoro e possibilità di godere della vicinanza alla natura.

Quale futuro per il settore? Le prospettive restano decisamente positive, meno lo sono quelle del mercato delle compravendite che dopo aver registrato transazioni per 770mila unità nel 2022 (i dati ufficiali sono ancora in fase di elaborazione definitiva), nel 2023 potrebbe subire un calo dovuto alla situazione geopolitica che impone attenzione, ai rialzi dei tassi di interesse che rendono più onerose le rate di un mutuo e ai rincari di materie prime e manodopera che sconsigliano oggi di imbarcarsi in una ristrutturazione, necessaria in Italia per la maggioranza delle abitazioni vista la scarsità di nuove costruzioni sul territorio nazionale.

Proprio per il boom degli affitti brevi molte abitazioni sono state tolte dal mercato delle locazioni di lungo periodo mettendo sotto pressione i canoni mensili. E diverse abitazioni sono state anche tolte dal mercato delle compravendite per essere messe a reddito. ●

Le classifiche

Canoni affitti brevi per città. Dai più costosi ai più economici. In euro a notte

MONOLOCALE CENTRO			MONOLOCALE SEMICENTRO		
Milano	██████████	150	Milano	██████████	95
Venezia	██████████	145	Roma	██████████	85
Roma	██████████	140	Verona	██████████	80
Firenze	██████████	115	Matera	██████████	80
Verona	██████████	100	Firenze	██████████	75
Matera	██████████	100	Napoli	██████████	75
Bologna	██████████	95	Venezia	██████████	70
Padova	██████████	80	Bologna	██████████	70
Genova	██████████	80	Padova	██████████	70
Torino	██████████	80	Cagliari	██████████	70
Napoli	██████████	75	Bari	██████████	65
Cagliari	██████████	75	Trieste	██████████	65
Bari	██████████	75	Genova	██████████	60
Trieste	██████████	75	Parma	██████████	60
Parma	██████████	65	Torino	██████████	55
Palermo	██████████	60	Palermo	██████████	55
Brescia	██████████	60	Brescia	██████████	55
Catania	██████████	60	Catania	██████████	50
R. Calabria	██████████	50	R. Calabria	██████████	50
Taranto	██████████	50	Taranto	██████████	45

BILOCALE CENTRO

Milano	██████████	200
Venezia	██████████	185
Roma	██████████	170
Firenze	██████████	165
Bologna	██████████	135
Verona	██████████	120
Matera	██████████	110
Padova	██████████	105
Genova	██████████	100
Torino	██████████	100
Napoli	██████████	95
Cagliari	██████████	95
Bari	██████████	95
Trieste	██████████	95
Parma	██████████	90
Brescia	██████████	85
Palermo	██████████	80
Catania	██████████	70
R. Calabria	██████████	60
Taranto	██████████	60

BILOCALE SEMICENTRO

Milano	██████████	140
Roma	██████████	120
Bologna	██████████	110
Firenze	██████████	105
Matera	██████████	100
Venezia	██████████	95
Genova	██████████	90
Trieste	██████████	90
Verona	██████████	85
Napoli	██████████	85
Bari	██████████	85
Padova	██████████	80
Cagliari	██████████	80
Parma	██████████	80
Palermo	██████████	75
Torino	██████████	70
Brescia	██████████	65
Catania	██████████	60
R. Calabria	██████████	55
Taranto	██████████	50

Fonte: Scenari Immobiliari

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

6%

I rendimenti

Per un trilocale gli affitti brevi rendono il 4-4,5%, rispetto al 3-3,5% degli affitti a studenti. Per i bilocali si sale fino al 5-6%

Il mercato

Affitto breve e studenti funzionano solo in alcune città e in alcune zone

La locazione lunga assicura un rendimento continuativo. Decisiva la necessità di rientro in possesso della casa in caso di bisogno

Laura Cavestri

La formula piace e cresce in Italia e in Europa. Perché consente, da anni, di coniugare libertà, intimità e maggiore convenienza (rispetto a un hotel).

Dal lato dell'investitore, l'affitto breve assicura un maggiore rendimento rispetto all'affitto di un appartamento, ad esempio, a studenti universitari.

Secondo un'elaborazione che il Sole 24Ore aveva richiesto a fine 2022 a Scenari Immobiliari - confrontare i rendimenti derivanti da affitti brevi o a studenti in 12 città italiane e in quattro zone rappresentative del mercato delle locazioni - era emerso che, per la tipologia del trilocale, gli affitti brevi rendono tra il 4 e il 4,5%, rispetto al 3-3,5% degli affitti a studenti.

Rendimenti che, nel caso dei bilocali (che sono però meno gettonati dagli studenti) possono salire anche tra il 5 e il 6 per cento.

Il piccolo investitore immobiliare privilegia la sicurezza e la facoltà di rientrare in fretta in possesso dell'appartamento, in caso di bisogno.

Sia l'affitto turistico a breve sia a studenti danno questa possibilità, perché evitano le rigidità dei contratti 4+4.

Per Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, curatore dell'elaborazione, «l'affitto lungo assicura un rendimento continuativo nel tempo. Mentre short term e studenti funzionano in alcune città e in alcune zone. Nel primo caso, bisogna offrire appartamenti

ristrutturati, ben arredati e affidarsi a un operatore per la gestione dell'accoglienza e della pulizia (con relativa commissione da pagare al gestore) e capire per quante settimane l'appartamento è affittabile (in base all'andamento del turismo o alla capacità attrattiva di città e zone). Nel secondo caso, si può gestire direttamente il rapporto con gli studenti. Ci sono meno esigenze di ristrutturazione, ma è maggiore il tasso di usura del bene e la necessità, quindi, di dover intervenire per la manutenzione».

Nelle città ad alta attrattività turistica - aveva rilevato Tecnocasa - la preferenza per gli short rent sta creando difficoltà agli studenti in cerca di appartamenti o camere in affitto.

Attenzione alle mode, mette in guardia Silvia Spronelli, presidente di SoloAffitti Spa: «Lo short rent richiede di valutare la città, la posizione, immobile per immobile e caso per caso. Se vediamo i numeri, il ricavo netto dell'affitto breve è certamente interessante. Ma anche dove conviene, vanno considerati i costi. Le commissioni al property manager per la gestione, il fisco (che supera il 20% se il canone non è concordato). Se si affitta a studenti, sono loro a pagare le bollette, così come per un affitto a lungo termine. Ma negli affitti brevi, i rincari di gas, acqua, aria condizionata sono a carico dei proprietari. In alcune zone flussi e canoni sono elevati in certi periodi, mentre in altri prevale lo sfitto. Insomma - conclude Spronelli - l'affitto breve non deve essere scelto solo per "paura" degli inquilini morosi».

Il confronto tra i capoluoghi

Rendimenti lordi (in %) per trilocali dislocati in diverse zone di alcuni tra i principali capoluoghi italiani

CAPOLUOGO	ZONE UNIVERSITARIE	AFFITTI BREVI		AFFITTI STUDENTI	
		MIN	MAX	MIN	MAX
BARI	Libertà	3,4	4,0	2,9	3,4
	Abate Gimma	3,7	4,5	3,2	3,9
	Giulio Cesare/Policlinico	3,7	4,4	3,3	3,8
	Magna Grecia/Japigia	3,2	4,0	2,8	3,4
BOLOGNA	San Giacomo - Università	3,6	4,3	3,2	3,7
	Inerio	3,7	4,4	3,3	3,8
	Murri - Santa Barbara - Sabbioni	3,2	4,1	2,8	3,5
CATANIA	Via dei Mille	3,5	4,2	3,0	3,9
	Duomo - Garibaldi	3,3	4,1	2,8	3,5
	Imbriani-Borgo	3,3	3,9	2,7	3,3
FIRENZE	Barriera-Città Universitaria	3,4	4,2	2,9	3,6
	Cibali-Susanna	3,7	4,3	3,2	3,7
	Pitti-dei Bardi	3,7	4,6	3,2	4,0
GENOVA	Cavour-Lavagnini	3,6	4,5	3,1	3,9
	Campo di Marte	3,6	4,4	3,2	3,8
	Il Romito - Riformi - Lambruschini	3,5	4,2	3,0	3,6
MILANO	Lanterna-San Benigno	3,4	4,1	3,0	3,5
	Brignole-Castelletto	3,5	4,3	3,0	3,7
	S. Francesco Albaro	3,4	4,2	2,9	3,6
NAPOLI	S. Martino	3,7	4,4	3,2	3,8
	Sforza	3,7	4,6	3,2	4,0
	Porta Genova	3,3	4,0	2,8	3,4
PALERMO	Bicocca	3,7	4,4	3,2	3,8
	Viale Lombardia/Città Studi	3,3	4,0	2,9	3,4
	Via dei Mille-Via G. Carducci	3,3	4,0	2,9	3,4
ROMA	Duomo-C.so Umberto-P.za Amore	3,7	4,5	3,3	3,9
	Fuorigrotta-R.ne La Loggetta - R.ne Cavalleggeri	3,7	4,3	3,2	3,7
	Bagnoli - Agnano	3,7	4,4	3,2	3,8
TRIESTE	Maqueda	3,5	4,3	3,0	3,7
	Pacini-Veneziano	3,5	4,1	3,0	3,5
	S. Lorenzo/Parco della Favorita	3,4	4,0	2,9	3,4
TORINO	Calatafimi/Università	3,6	4,3	3,1	3,7
	San Lorenzo	3,5	4,2	3,1	3,6
	Piazza Bologna	3,5	4,1	3,1	3,5
VENEZIA	Piramide	3,6	4,3	3,1	3,7
	Giardinetto (Tor Vergata)	3,2	3,7	2,7	3,2
	S. Vito-Città Vecchia	3,4	3,9	2,9	3,3
TORINO	Miramare-Barcola	3,3	3,8	2,8	3,2
	S. Giacomo-Chiorbola-Baiamonti	3,4	4,0	3,0	3,4
	Corso Italia-Centro Storico	3,3	3,7	2,9	3,2
VENEZIA	De Gasperi - Duca d'Aosta	3,6	4,3	3,1	3,7
	San Paolo - Monginevro	3,2	3,9	2,8	3,3
	Parella	3,7	4,4	3,3	3,8
VENEZIA	Valentino - Raffaello	3,1	3,9	2,7	3,3
	Dorsoduro	3,4	4,3	2,9	3,7
	Cannaregio	3,4	4,1	2,9	3,5
VENEZIA	Giudecca	3,6	4,4	3,1	3,8
	Mestre	3,5	4,2	3,0	3,6

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fonte: Scenari Immobiliari

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

Affitto e locazione

Nel linguaggio comune, affitto e locazione sono due parole usate come sinonimi. In realtà, nel linguaggio tecnico, la locazione

è un termine che riguarda l'immobile che viene locato; l'affitto è invece riferito a un bene produttivo (che può comprendere anche l'immobile)

Il contratto/1

Il testo deve riportare chiaramente che si tratta di un affitto breve

Nelle locazioni non esiste il principio della libertà contrattuale: il contenuto va calibrato sul tipo di uso dell'immobile

Pagina a cura di
Ladislao Kowalski

Il contratto di locazione, abitualmente chiamato di affitto, ha sempre destato molto interesse rispetto alla sua regolamentazione. Ciò vale sia per l'uso abitativo sia per quelli definiti, secondo tradizionale terminologia «usi diversi» (commerciale, artigianale, industriale, professionale, turistico eccetera) e dipende, evidentemente, dall'importanza che lo strumento della locazione assume.

Infatti, si tratta di risvolti sia di tipo sociale (relativi al perseguimento del diritto ad abitare e alle conseguenti dignitose condizioni di vita delle persone e delle famiglie) sia di tipo economico (con riferimento alla collocazione delle attività produttive, sia al mantenimento e alla redditività del risparmio). L'investimento immobiliare e la locazione, infatti, sono una delle forme primarie attraverso le quali per-

sone e famiglie mantengono la propria ricchezza e traggono utilità necessarie per soddisfare le esigenze di vita.

La cornice normativa

Volendo sinteticamente fare riferimento a quelle che sono le disposizioni che regolano l'utilizzo dei beni immobili attraverso lo strumento della locazione, si ricordano:

- la legge 392/1978 (quella del cosiddetto equo canone) che ha regolato sia l'uso abitativo sia l'uso diverso;
- la legge 431/1992, che ha disciplinato ex novo l'uso abitativo;
- il Dlgs 79/2011 (il cosiddetto Codice del turismo), agli articoli 12, 52 e 53 in tema di strutture ricettive extra alberghiere, locazioni turistiche e alberghiere e abitative per finalità turistiche;
- infine, la norma relativa ai cosiddetti affitti brevi (più correttamente locazioni), di cui al Dl 50/2017, articolo 4, comma 1.

La definizione delle Entrate

Gli affitti brevi, definiti in que-

sta ultima disposizione, vengono descritti dall'agenzia delle Entrate nel seguente modo: «Per contratto di locazione breve si intende un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni, stipulato da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. A esso sono equiparati i contatti di sub locazione e quelli di concessione in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario. I dati relativi alle locazioni brevi devono essere trasmessi entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto. L'adempimento riguarda: coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare; coloro che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da affittare».

Seguono, sempre nella scheda informativa dell'agenzia delle Entrate, le indicazioni su ritenute, versamenti e modalità di trasmissione alle Entrate (si vedano le pagine 8 e 11).

La scrittura del contratto

Da ciò, data la sua particolarità, emerge l'importanza di individuare con certezza la natura di affitto breve del rap-

L'ASSICURAZIONE

Rispetto alla locazione tradizionale, gli affitti brevi comportano un maggior ricambio di inquilini, di cui è più difficile conoscere serietà e solvibilità. Dunque, maggiori rischi. Ma, contrariamente alle strutture alberghiere, non è obbligatorio assicurarsi. Fa eccezione la Regione Lombardia. È comunque opportuno accertare presso il Suar (Sportello unico attività ricettive) di ogni singolo Comune se ci sono eventuali disposizioni comunali in tal senso.

Nell'esame dell'eventuale polizza assicurativa da stipulare (si veda anche a pagina 6), andranno attentamente considerati i rischi che vengono coperti dall'assicurazione sull'immobile: nelle zone in cui c'è l'obbligo per gli affitti brevi, la copertura dovrà essere estesa alle situazioni dannose causate dal conduttore della locazione breve.

porto che viene instaurato tra le parti. Ciò sia per la specifica disciplina del rapporto in relazione agli adempimenti previsti sia per evitare che il contratto redatto in modo equivoco possa essere ricondotto ad una diversa fattispecie. Una formulazione incerta potrebbe comportare diversità di durata e di altre disposizioni che regolano il rapporto.

Va infatti considerato che le locazioni non soggiacciono al generale principio di libertà contrattuale, ma sono inquadrare negli schemi prefissati (uso abitativo, uso diverso eccetera) a seconda delle specifiche condizioni che ne definiscono gli aspetti principali (canone, rinnovo, aggiornamenti e così via).

Pertanto, nella stipula di tali rapporti, è necessario avere particolare cura nel redigere un testo contrattuale rispettoso della specifica finalità dello stesso, da riferire, appunto e per quanto qui trattato, alle locazioni brevi. È opportuno, quindi, considerare i modelli contrattuali già predisposti e che in modo numeroso si reperiscono nei vari siti che si occupano della materia (per un esempio, si veda l'articolo sotto). ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Codice civile cede il passo alle norme di settore

Il modello di Milano

Non conta che il rapporto abbia finalità turistica

Un esempio significativo di testo per regolare i rapporti tra proprietario e inquilino negli affitti brevi è il contratto tipo predisposto dalla Camera di

comercio di Milano Monza Brianza Lodi. È stato realizzato con l'apporto di numerose associazioni che si occupano dell'argomento.

Il testo reperibile all'indirizzo web <https://www.milomb.camcom.it/contratto-tipo-di-locazione-breve-con-finalita-turistica-italiano>.

Risultano particolarmente

utili, le Linee guida poste di seguito alla bozza di contratto, per comprenderne appieno il contenuto e le opportune precisazioni lì contenute.

Circa la terminologia utilizzata, si evidenzia come si usi il termine «locazione breve con finalità turistica» rispetto a locazione breve. Ciò dipende dal fatto che la finalità turistica

prevede che il rapporto sia regolato sulla base della disciplina del Codice civile. La locazione breve, al contrario, dovrà rientrare nelle previsioni di cui alla normativa sulle locazioni. Per il tipo di locazioni che qui interessano, sostanzialmente sono le norme transitorie di cui all'articolo 5 della legge 431/1998, cui si fa pure riferi-

mento all'articolo 2 del decreto del ministero delle Infrastrutture del 16 gennaio 2017.

Ferma tale distinzione, le locazioni di durata non superiore a 30 giorni potranno godere del trattamento fiscale di cui al decreto Crescita (Dl 50/2017, articolo 4, si veda a pagina 7). ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

Minori formalità

La locazione breve si differenzia dal contratto transitorio disciplinato dall'articolo 5 della legge

431/1998 per la ridotta formalità e una minore durata: un massimo di 30 giorni invece di un periodo compreso tra uno e 18 mesi

Il contratto/2

Occorre una scrittura privata ma senza obbligo di registrazione

Si possono aggiungere servizi come pulizie, biancheria, wi-fi e aria condizionata. Restano fuori i pasti, i trasporti e le guide turistiche

Pagina a cura di
Nicola Frivoli

La locazione breve si differenzia dal contratto transitorio disciplinato dall'articolo 5 della legge 431/1998 per la ridotta formalità e una minore durata: un massimo di 30 giorni invece di un periodo compreso tra uno e 18 mesi.

Le parti contrattuali della locazione breve, come specifica l'articolo 4, comma 1 del Dl 50/2017 (si veda la scheda a destra) che l'ha istituita, sono soggetti intesi come persone fisiche, al di fuori dell'attività d'impresa. Essi stipulano il contratto direttamente o tramite intermediari.

Oggetto e forma

L'oggetto del contratto è un'unità immobiliare per uso abitativo.

Il proprietario (locatore) si obbliga a farla godere ad un'altra parte (conduttore), contro il corrispettivo di un prezzo (canone), in virtù di un accordo tra le parti. Perciò nel panorama del rapporto contrattuale locativo, ci troviamo in un rapporto contrattuale con determinati requisiti: bilaterale, consensuale, durata, prestazioni corrispettive ed oneroso.

Il contratto è scritto, ma non è richiesta una particolare forma: si tratta di una scrittura privata sottoscritta dalle parti, non soggetta a obbligo di registrazione, perché la durata è inferiore a 30 giorni.

Servizi aggiuntivi

Oltre la disponibilità dell'immobile, c'è la possibilità di fornire agli ospiti, per il periodo di permanenza, la biancheria e la puli-

zia dei locali. Tali servizi aggiuntivi potrebbero riguardare anche ulteriori fruizioni, per esempio la connessione wi-fi, la fornitura di altre utenze e l'aria condizionata. Tutte queste voci incidono sulla determinazione del corrispettivo.

Invece, non sono fornibili la colazione, la somministrazione dei pasti, il noleggio di veicoli e il servizio di guide turistiche. Questo perché sono prestazioni che non hanno connessione con l'abitazione locata.

Ruolo degli intermediari

La norma sulle locazioni brevi dà un ruolo di rilievo agli intermediari, fondamentali per concludere il rapporto contrattuale sorto tra le parti e per il pagamento del canone. Quando l'articolo 4 del Dl 50/2017 parla di «attività di intermediazione», si riferisce non solo a chi la espleta in modo professionale (legge 39/1989), ma anche a chi non la svolge in esclusiva, bensì offre strumenti informatici tecnici per facilitare la stipula.

Gli intermediari immobiliari e quelli che gestiscono portali

LA NORMA

L'articolo 4 del Dl 50/2017 definisce in modo puntuale il significato delle locazioni brevi. Esso sono «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 dell'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».

telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con chi dispone di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati dei contratti conclusi tramite loro entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono tali dati. Anche nel caso di incasso di canone o corrispettivi lordi, devono applicare la trattenuta fiscale e conservare tutti i dati dei pagamenti.

Sono degli intermediari pure gli obblighi di comunicazione dei dati sensibili dei contratti stipulati. Sono tenuti a chiederli, ma non a verificarne l'autenticità: la responsabilità della veridicità dei dati è imputabile al locatore sul quale ricadono tutte i susseguenti effetti civili e penali, in particolare della mendacità delle proprie dichiarazioni.

Gli intermediari possono essere residenti in Italia o no; in quest'ultimo caso gli adempimenti sulla comunicazione dei dati, il versamento e gli ulteriori adempimenti fiscali vanno effettuati nella medesima modalità di quelli dei residenti. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Identificati meglio i proprietari con più contratti

Banca dati del Turismo Insieme il Catasto e le autorizzazioni

Per sottolineare l'importanza dei contratti di affitto breve, è stata istituita la Banca dati del turismo, che - assieme ad altre informazioni - ne contiene gli estremi. Il 1° dicembre 2021 è entrato in vigore il Dm 29 settembre 2021, n. 161, che la disciplina.

Nella banca dati sono raccolte e ordinate le seguenti informazioni sulle strutture ric-

cettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi: tipologia di alloggio; ubicazione; capacità ricettiva; estremi dei titoli abilitativi richiesti, ai fini dello svolgimento dell'attività ricettiva, dalla normativa nazionale, regionale e delle Province autonome in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico-sanitarie e di sicurezza nei luoghi di lavoro; soggetto che esercita l'attività ricettiva, anche in forma di locazione breve; codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico.

I dati vengono forniti dalle Regioni e dalle Province autonome.

Il ministero del Turismo, il 19 ottobre 2019, aveva pubblicato un protocollo con le regole per la costituzione di una Banca dati del turismo, proprio per evidenziare l'importanza giuridico-economica della tipologia dei contratti brevi introdotti per meglio disciplinare il turismo inteso come l'industria più grande e in più rapida crescita in Italia e nel mondo.

Con decorrenza 1° gennaio 2023, bisogna inviare dati più

puntuali sul contratto all'agenzia delle Entrate (si veda anche a pagina 8). Il Provvedimento dell'agenzia delle Entrate del 17 marzo 2022 li ha individuati in: anno della locazione e dati catastali dell'appartamento affittato. Si aggiungono a nome, cognome e

Gli scopi

Evidenziare i rapporti serve a meglio individuare gli immobili e i relativi intestatari. A livello generale, emerge l'importanza del settore per l'economia

codice fiscale del locatore, durata del contratto, indirizzo dell'immobile, importo del corrispettivo lordo.

Le modifiche consentono di individuare con maggiore precisione le caratteristiche del contratto con riferimento al periodo di locazione e all'identificazione dell'immobile in caso di più contratti relativi allo stesso proprietario: in particolare, i dati catastali consentono di accertare l'unità immobiliare in base al catasto edilizio urbano e gli intestatari del fabbricato. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI



Malfunzionamenti

Il discorso varia a seconda di circostanze e durata del soggiorno. Se la lavatrice non funziona ma l'inquilino ha

prenotato solo per una notte, non è un elemento critico. Se invece a non funzionare è il frigorifero, il problema è più grave

Proprietari e inquilini

Responsabilità e oneri dipendono dalla gestione autonoma o mediata

In caso di malfunzionamenti o problemi occulti, la formula scelta per la conduzione della casa delinea diritti e obblighi delle parti

Pagina a cura di
Camilla Curcio

La rete wi-fi che funziona a singhiozzo, la lavatrice che perde acqua per tutta la vacanza e l'arredamento a pezzi a causa di animali domestici indisciplinati. Come nelle classiche locazioni, anche quando si affitta un appartamento con lo short term rental, capita che proprietario e conduttore facciano i conti con inconvenienti spiacevoli. Incidenti di percorso provocati da imprevisti o inadempimenti nella gestione dell'immobile che rovinano l'esperienza.

Per non finire in un groviglio di battaglie legali, le due parti devono considerare obblighi e diritti reciproci. In questo senso, definire il rapporto giuridico tra proprietario e gestore della casa aiuta a circoscriverli.

Occorre distinguere tra due formule: gestione autonoma e intermediata. «Nel caso in cui l'intestatario gestisca in prima persona l'affitto breve, tutto dipende dal contratto», spiega Marco Celani, Ad di Italianway e presidente di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi). In questo contesto, però, siglare un accordo non è una pratica obbligatoria né così abituale: «Concludere una transazione con un portale online non equivale a chiudere un contratto di locazione e raramente il locatore autonomo ne fa sottoscrivere uno - sottolinea Celani -. Ecco perché finisce per non godere di alcuna tutela». Soprattutto se, attivata la polizza Rct, non la estende anche a danni all'appartamento, oltre che agli inquilini.

Tutto cambia, invece, quando interviene il property manager.

Che, inserendo penalità e previsioni nel contratto, protegge l'intestatario. «Nel contratto di Italianway, ad esempio, c'è il divieto di fumare in appartamento e il trasgressore è soggetto a penale trattenuta dalla carta di credito - chiarisce l'Ad - o, ancora, al check-out, è prevista una verifica sullo stato dei locali». In sostanza, un pacchetto di condizioni che permettono al gestore di valutare se rivalersi sull'inquilino in caso di danni.

Tra gli oneri del proprietario, l'igiene dell'immobile è uno dei nodi più delicati. L'host deve garantire una casa pulita. E, per contro, l'inquilino deve riconoscergliela in condizioni accettabili. Può succedere, però, che l'impresa non assicuri il servizio: in quel caso, il cliente può appellarsi al diritto al rimborso, se contemplato.

Per i malfunzionamenti, invece, il discorso varia a seconda di circostanze e durata del soggiorno. Se la lavatrice non fun-

ziona ma l'inquilino ha prenotato solo per una notte, non è un elemento critico. Se invece a non funzionare è il frigorifero, il problema è più grave. «Sta alle parti accordarsi secondo buon senso - aggiunge Celani -. Anche qui, c'è differenza tra gestione privata e intermediata: nel primo caso, la manutenzione può richiedere tempi lunghi, nel secondo contare su un team di tecnici risolve rapidamente l'intoppo».

Se è l'ospite a danneggiare l'elettrodomestico o altri elementi della casa, deve segnalarlo all'host, che può chiedere un rimborso. O, se prevista, trattenere la cauzione. In caso di inadempienza, società come Airbnb optano per un addebito sulla carta e la possibilità per il cliente di fare ricorso.

E quando il wi-fi non dà segni di vita? Property manager o proprietario contattano la manutenzione e, se il problema si protrae, devono risarcire la prestazione per intero.

Infine, occhio alla raccolta differenziata: la clausola dipende dalle condizioni della società o del proprietario. «Italianway predispone una scheda di regole in base alle indicazioni del Comune», conclude Celani, «in caso di violazione, sarà l'impresa di pulizie a smaltire i rifiuti e il proprietario a pagare l'eventuale multa, comminata dal condominio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ACQUASTOCK

Contratto e polizza per arginare i danni

Strumenti di tutela

Tra le opzioni vagliabili anche la cauzione

Quando si affitta l'appartamento a un estraneo, anche nel contesto delle locazioni brevi, giocare d'anticipo e predisporre tutte le misure di tutela necessarie può sollevare sia il proprietario sia l'inquilino da aggravii non indifferenti.

Che gestisca il business in autonomia o appoggiandosi a una piattaforma (da scegliere con un'opera di selezione accurata), è consigliabile per il locatore (e parallelamente anche per il conduttore) stipulare un contratto regolare, che contenga i dati delle due parti, l'indirizzo dell'immobile, il numero di camere/posti letto, il periodo di locazione, il canone, l'eventuale cauzione, le spese incluse e gli extra. Non solo: nell'accordo, infatti, possono essere menzionati anche gli orari di check-in/check-out, eventuali regole per gli ospiti e l'inventario delle dotazioni.

Per tamponare eventuali danni poi, l'host può chiedere anche un deposito cauzionale al cliente. In genere, si tratta di una somma indicativa prelevata al check-in e restituita, al termine del soggiorno, dopo aver verificato che ogni cosa sia rimasta al suo posto. Di norma, società come ItalianWay commisurano la quota in base alla durata dell'affitto, alla tipologia di alloggio e alla presenza di animali. Se gli accertamenti

fanno emergere incongruenze, il deposito viene ovviamente trattenuto.

Sul fronte assicurazione, il proprietario è obbligato a stipulare una polizza che copra i rischi derivanti da responsabilità civile verso terzi, come previsto dal Codice del turismo (Dl 79/2011).

Indipendentemente dalla tipologia di immobile, esistono condizioni che devono essere garantite: includere i sinistri che dipendono dalla casa, di cui quindi il proprietario è responsabile; classificare i locatori come terzi per coprire i danni che gli ospiti potrebbero subire a causa di mobili o elettrodomestici; contemplare danneggiamenti a cose altrui dovuti a incendio del locale o parti del suo contenuto; tutelare i collaboratori del proprietario o di chi gestisce, per lui, l'appartamento (ad esempio, gli addetti alle pulizie) e, in ultimo, estenderla anche ai danni potenzialmente causati dagli ospiti stessi. In assenza di una polizza del genere, se un pezzo di intonaco si stacca dal soffitto e colpisce il conduttore, quest'ultimo ha il diritto di chiedere un risarcimento, che dovrà essere pagato dal proprietario (e non dall'assicurazione, come previsto).

Per l'inquilino, invece, tra gli strumenti a disposizione la pietra miliare rimane il diritto al rimborso, che subentra nel caso in cui la casa non corrisponda all'immagine dell'annuncio o i servizi previsti dal contratto non venissero erogati a dovere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

5%

La riduzione forfettaria
Al 25% per le case nel centro di Venezia e nella isole di Giudecca, Murano e Burano, al 35% se di interesse storico o artistico

Trattamento fiscale/1

Regime ordinario o cedolare secca: per il proprietario due alternative

L'imposta sostitutiva del 21% è più bassa ma non consente di dedurre costi e di ridurre forfettariamente i canoni di locazione

Pagina a cura di
Alessandra Caputo

I contratti di locazione breve possono essere determinati direttamente dai proprietari immobiliari o, ancora, da soggetti che gestiscono portali telematici.

Il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione alla singola pattuizione contrattuale; se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti è complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

Doppia opzione

Ai fini fiscali, le persone fisiche che possiedono immobili e li concedono in locazione (anche non "breve") possono scegliere tra due modalità di tassazione: quella ordinaria e la cedolare secca. Con il Dl 50/2017 il regime della cedolare secca è stato esteso anche alle locazioni brevi; pertanto, anche con riferimento a questa tipologia di contratti si può scegliere tra le due modalità di tassazione prima viste.

Il regime di tassazione ordinario prevede che gli immobili concessi in locazione concorrono a formare il reddito nell'ammontare dei canoni percepiti, ridotti forfettariamente del 5% al fine di tenere conto delle spese di gestione. La riduzione del 5% è innalzata al 25% per gli immobili ubicati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano e al 35% per gli immobili riconosciuti di interesse storico o arti-

stico in base al Dlgs 42/2004. Qualora l'importo della rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% fosse superiore all'ammontare dei canoni di locazione, al netto della riduzione forfettaria, l'immobile concorre a formare il reddito con la rendita catastale rivalutata.

La tassazione ordinaria consiste, quindi, nell'assoggettamento a Irpef dei canoni percepiti, forfettariamente ridotti o, in alcuni casi nell'assoggettamento a Irpef della rendita. La cedolare secca, invece, rappresenta un'alternativa alla tassazione ordinaria e consiste in un regime facoltativo che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali pari al 21 per cento.

Considerato che l'aliquota Irpef più bassa (che corrisponde a uno scaglione di reddito pari a 15 mila euro) è del 23%, la scelta della cedolare secca appare conveniente. Tuttavia, oc-

corre ricordare che applicando questo regime non sono ammessi in deduzione costi, né spetta la riduzione forfettaria sui canoni di locazione.

Scelta in dichiarazione

La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi; nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, l'opzione si esercita in questa sede. Il locatore può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti (cfr. Circolare 26/E del 2011). In tal caso l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo. Qualora si opti per il regime di cedolare secca e/o qualora il contratto sia concluso tramite un intermediario, a quest'ultimo sono attribuiti alcuni compiti. Anzitutto, si ricorda che con la circolare 24/E del 2017 l'agenzia delle Entrate ha precisato che con riferimento alla locuzione «attività di intermediazione immobiliare», utilizzata nell'articolo 4, comma 4, del Dl 50/2017 ci si riferisce anche ai soggetti che attraverso la gestione di portali online mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare. Se questi soggetti intervengono nella stipula dei contratti, devono comunicare i dati a essi relativi (si veda, a tal proposito, l'articolo nella pagina seguente); se incassano o intervengono nel pagamento del canone di locazione o dei corrispettivi lordi, devono operare una ritenuta nella misura del 21% e conservare i dati dei pagamenti o dei corrispettivi medesimi (si veda l'altro articolo in pagina). ●

LA TEMPISTICA

In dichiarazione

La scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi dell'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi riscossi

Più scelte

Si può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati se non sono locate singole porzioni della stessa unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti

Ritenuta a carico degli intermediari

Il versamento
Tassato il corrispettivo lordo nel contratto

La ritenuta operata dagli intermediari che intervengono all'atto del pagamento sarà a titolo di imposta se il locatore ha optato per il regime della cedolare secca e a titolo di acconto se non ha esercitato alcuna opzione e decide di applicare il regime ordinario. La formulazione ampia della norma comporta l'obbligo di operare la ritenuta in tutte le ipotesi in cui l'intermediario intervenga nella fase in cui è assolta l'obbligazione pecuniaria prevista dal contratto, partecipando alla operazione di pagamento del corrispettivo da parte del conduttore e/o alla riscossione da parte del locatore.

La ritenuta è applicata sul corrispettivo lordo indicato nel contratto di locazione breve. Non vi vanno assoggettati eventuali penali o caparre o depositi cauzionali, in quanto si tratta di somme di denaro diverse e ulteriori rispetto al corrispettivo. La ritenuta è versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è operata; gli intermediari sono tenuti, inoltre, a certificare e dichiarare le ritenute operate mediante certificazione unica.

Le sanzioni

La mancata applicazione della ritenuta da parte dell'intermediario comporta l'applicazione del regime sanzionatorio di cui all'articolo 14 del Dlgs 471/1997, il quale dispone che chi non esegue, in tutto o

in parte, le ritenute alla fonte è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 20% dell'ammontare non trattenuto. Resta fermo il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del Dlgs 472/1997.

La casistica

Sul tema dell'applicazione della ritenuta, la circolare 24/E del 2017 analizza alcuni casi particolari. Una prima ipotesi è quella in cui il pagamento avviene mediante assegno bancario intestato al locatore: in questo caso, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite. In caso, invece, di pagamento del canone mediante carte di credito o di debito o prepagate, gli intermediari autorizzati e le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (quale, ad esempio PayPal), non sono tenuti a operare la ritenuta in quanto non svolgono attività di intermediazione.

La ritenuta va operata anche qualora l'intermediario abbia delegato soggetti terzi all'incasso del canone e all'accredito del relativo importo al locatore. Tale attività deve essere riferita al delegato e, pertanto, gli adempimenti di versamento della ritenuta e di certificazione della stessa, nonché di comunicazione dei dati relativi al contratto, devono essere posti in essere a suo nome. ●

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

10%

L'eventuale aliquota Iva
 Ai fini Iva, la locazione è esente, tranne il caso in cui il locatore sia il costruttore e opti per l'applicazione dell'Iva (al 10%)

Trattamento fiscale/2

Oltre i quattro appartamenti diventa obbligatoria la partita Iva

Dal periodo d'imposta 2021 a partire da cinque immobili l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale

Pagina a cura di
Alessandra Caputo

Il regime delle locazioni brevi si applica a condizione che i contratti siano conclusi da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di impresa, direttamente o tramite intermediari immobiliari o soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

La disciplina è stata introdotta dal 1° giugno 2017, ma ha subito un'importante modifica per opera della legge 178/2020 (Bilancio 2021), la quale ha precisato che il regime, con effetti dal periodo di imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto so-

lo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale secondo quanto stabilito dall'articolo 2082 del Codice civile.

Il perimetro applicativo

Va anzitutto precisato che, per espressa previsione normativa, le disposizioni si applicano non solo per i contratti conclusi "in proprio", ma anche per quelli stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o tramite soggetti che gestiscono portali telematici,

mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

Riflessi anche sull'Irpef

L'introduzione di questa "presunzione" di imprenditorialità ha dei riflessi ai fini sia Iva, sia Irpef. In primo luogo, lo svolgimento dell'attività in forma imprenditoriale, sebbene la norma non ne faccia cenno, comporta l'obbligo di apertura della partita Iva, l'iscrizione nel registro delle imprese e l'iscrizione nella gestione previdenziale Inps. Resta inteso che nel caso in cui il locatore abbia già una posizione aperta per lo svolgimento di un'altra attività imprenditoriale, non serve alcuna altra apertura.

Ai fini Iva, l'attività di locazione è esente in base all'articolo 10, n. 8, del Dpr 633/1972, a eccezione del caso in cui il locatore sia il costruttore della abitazione e opti per la applicazione dell'Iva (in questo caso la misura è del

10%). Fuori da quest'ultima ipotesi, al locatore conviene optare per la dispensa dagli adempimenti disposta dall'articolo 36-bis del decreto Iva ed evitare, quindi, la fatturazione, la registrazione e la dichiarazione Iva.

Ai fini delle imposte dirette, invece, trova applicazione l'articolo 90 del Tuir, in quanto si tratta di immobili patrimonio. Pertanto, ai fini della tassazione si assume il canone di locazione risultante dal contratto con la possibilità di dedurre le spese di manutenzione ordinaria fino al limite del 15% del canone medesimo; nel caso in cui il reddito così determinato sia inferiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, si dichiara quest'ultima. Non sono deducibili gli altri costi e spese, a eccezione degli interessi passivi di finanziamento sostenuti per l'acquisto degli immobili patrimonio. Non è necessario che i fabbricati diventino beni dell'impresa in base all'articolo 65 del Tuir, anzi, risulterebbe poco

conveniente perché gli ammortamenti sarebbero non deducibili e genererebbero plusvalenza in caso di cessione. Non è, quindi, necessaria alcuna annotazione degli appartamenti destinati alla locazione breve nei registri contabili.

Resta inteso che in questa ipotesi non si potrà applicare il regime della cedolare secca, in quanto riservata alle sole persone fisiche che non operano in regime d'impresa.

Si precisa, infine, che con l'introduzione della presunzione di imprenditorialità la legge 178/2020, con il comma 596, ha abrogato il comma 3-bis dell'articolo 4 del Dl 50/2017 che prevedeva l'emaneazione di un regolamento per definire dei criteri in base ai quali l'attività avrebbe potuto essere considerata in forma imprenditoriale: ci ha pensato il legislatore con il comma 595 a definire tali criteri, senza necessità che venga previsto un regolamento. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Con più contratti dati catastali da comunicare

Adempimenti

Trasmissione all'Agenzia a opera dell'intermediario

Le locazioni brevi conclude tramite intermediari impongono degli adempimenti in capo a quest'ultimi. Da un lato, se intervengono all'atto del pagamento, gli intermediari sono soggetti all'applicazione, in qualità di sostituti d'imposta, di una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi pagati dal beneficiario; dall'altro sono obbligati a effettuare la trasmissione dei dati relativi ai

contratti conclusi loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i dati stessi.

Per quando riguarda la ritenuta, nel caso in cui il beneficiario non eserciti in sede di dichiarazione dei redditi l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca, essa si considera operata a titolo di acconto, in caso contrario, si considera a titolo di imposta. Tali adempimenti sono effettuati dagli intermediari sulla base delle informazioni e dei dati forniti dai locatori degli immobili.

Con riferimento alla comunicazione dei dati dei

contratti, le indicazioni operative erano state fornite con un apposito provvedimento dell'agenzia delle Entrate, pubblicato il 12 luglio 2017. A questo poi sono seguiti il provvedimento del 20 giugno 2018 e quello più recente del 17 marzo 2022.

Nella comunicazione, inizialmente era previsto l'obbligo di indicare nome, cognome e codice fiscale del locatore, la durata del contratto, l'importo del corrispettivo lordo e l'indirizzo dell'immobile. Per poter individuare con maggiore puntualità gli elementi del contratto di locazione breve,

con riguardo al periodo durante il quale l'immobile risulta locato e alla identificazione dell'immobile, in presenza di più contratti relativi allo stesso soggetto il provvedimento pubblicato lo scorso marzo ha nell'elenco dei dati obbligatori anche l'anno di riferimento della locazione e i dati catastali dell'immobile.

La comunicazione dei dati catastali è prevista come facoltativa in sede di prima applicazione, mentre l'obbligo decorrerà per le comunicazioni dei dati riferiti all'anno 2023; l'indicazione dell'anno della locazione, invece, è sta-

to previsto come obbligatorio con riferimento alle comunicazioni dei contratti relativi al 2021 (quindi già dallo scorso giugno).

Si ricorda che la comunicazione deve essere predisposta e trasmessa attraverso i servizi telematici dell'Agenzia in conformità alle specifiche tecniche pubblicate sul sito internet della stessa. Si ricorda che è in corso di approvazione un decreto legislativo di recepimento della direttiva DAC7 (2021/514) che introdurrà nuovi obblighi di comunicazione in capo ai gestori di piattaforme. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

1.041

Dove scatta l'obbligo
I Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno, secondo quanto risulta dai dati più recenti

Tassa di soggiorno

Le strutture e gli intermediari sono responsabili del versamento

Diritto di rivalsa sui clienti, soggetti passivi del tributo. Molte le categorie esenti, che sono stabilite da ciascun Comune

Pagina a cura di
Giuseppe Debenedetto

L'imposta di soggiorno, detta anche tassa di soggiorno, è un'imposta di carattere locale applicata a carico delle persone che alloggiano nelle strutture ricettive di territori classificati come località turistica o città d'arte. Dal 2017 è stata estesa alle locazioni brevi, cioè ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni.

L'articolo 4 del Dl 50/2017 dà la definizione di locazione breve (si veda la scheda qui a destra).

Il comma 5-ter dell'articolo 4 stabilisce che anche le locazioni brevi sono soggette all'imposta di soggiorno, oltre che a ritenute Irpef, anche tramite cedolare secca.

Diversi comuni (Milano, Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Rimini eccetera) hanno siglato accordi con Airbnb per il versamento dell'imposta di soggiorno raccolta dagli ospiti che prenotano i loro soggiorni sulla sua piattaforma online.

Una particolarità dell'imposta di soggiorno per le locazioni brevi è caratterizzata dall'aver attribuito agli intermediari (mediatori della locazione) il ruolo di responsabili di imposta, diversamente dalle strutture ricettive tradizionali (alberghi, hotel, eccetera) che fino al 2020 hanno continuato ad avere un ruolo ausiliario, limitato allo svolgimento di compiti meramente strumentali all'esazione del tributo. Con il Dl 34/2020 le strutture ricettive hanno invece assunto un ruolo attivo di responsabili del versamento dell'imposta, allineandosi così al ruolo già

attribuito nel 2017 alle locazioni brevi. Il Dl 34/2020 introduce comunque per tutti i gestori il diritto di rivalsa sui soggetti passivi dell'imposta (cioè dei clienti che alloggiano nelle strutture ricettive e nelle case private).

La stessa norma obbliga i gestori al rispetto degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. Bisogna quindi verificare la disciplina applicata dai singoli enti locali, che raramente è la stessa pur avendo l'imposta di soggiorno dei tratti comuni.

In primo luogo, occorre evidenziare che non tutti i Comuni (che non siano capoluogo di provincia o facenti parte di unioni di comuni) possono istituire l'imposta di soggiorno, ma solo quelli che risultano in-

seriti negli elenchi regionali delle località turistiche (secondo il dato più recente, solo 1.041 enti locali hanno istituito l'imposta di soggiorno).

Inoltre, l'importo dell'imposta può variare da Comune a Comune fino a una tariffa massima di cinque euro per notte di soggiorno, importo di solito parametrato alle "stelle" attribuite alle strutture. La legge di Bilancio 2023 consente peraltro di aumentare fino a un massimo di 10 euro a notte, ma solo per i Comuni capoluogo di provincia a forte vocazione turistica (al momento solo cinque: Rimini, Venezia, Verbania, Firenze e Pisa).

Come accennato, la normativa statale (articolo 4 del Dlgs 23/2011) attribuisce ai gestori il ruolo di responsabile del versamento dell'imposta, sanzionabile in caso di omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno nonché in caso di omessa o infedele presentazione della dichiarazione. In particolare, per le locazioni brevi il responsabile del pagamento dell'imposta è il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo. Oppure quello che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi (il cosiddetto mediatore della locazione).

Per il resto, occorre verificare la disciplina del singolo ente.

L'esempio più significativo di come possono differire le regole tra un Comune e l'altro riguarda quali soggetti sono esenti dal pagamento dell'imposta. Di solito, vi troviamo coloro che sono residenti nello stesso Comune in cui pernottano, i soggetti in "day use" (cioè che usano l'alloggio ma non pernottano), gli invalidi e i loro accompagnatori, gli anziani oltre una certa età, le guide e gli accompagnatori turistici, i membri delle forze armate. Tutto questo solo per citare alcune fattispecie di esonero: la lista potrebbe essere più lunga o diversa a seconda della città. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il mediatore deve fare la dichiarazione

Gli adempimenti
Alla cadenza annuale si aggiunge la trimestrale

Il quadro normativo dell'imposta di soggiorno è stato recentemente completato con il Dm 29 aprile 2022 di approvazione del modello di dichiarazione dell'imposta di soggiorno. Esso deve essere presentato dai responsabili di imposta ai Comuni che l'hanno istituita.

Con il decreto ministeriale in questione sono adottati il modello di dichiarazione e le istruzioni relative alla presentazione della stessa, che andrà effettuata esclusivamente in via telematica, seguendo le specifiche tecniche.

In particolare, per le locazioni brevi, la dichiarazione deve essere presentata dal soggetto che incassa il canone o il corrispettivo o che interviene nel pagamento dei canoni o corrispettivi, soggetto che viene definito dalle istruzioni ministeriali «mediatore della locazione».

Si ricorda che l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto.

Le dichiarazioni ed i dati in esse contenuti, una volta acquisiti e trattati dal ministero dell'Economia e delle finanze, saranno messi a disposizione dei Comuni che

hanno istituito l'imposta di soggiorno (il contributo di soggiorno, per Roma Capitale) per le proprie finalità istituzionali e di controllo.

In fase di prima applicazione il termine di presentazione delle dichiarazioni relative agli anni 2020 e 2021 è stato differito al 30 settembre 2022, rispetto al termine (a regime) del 30 giugno dell'anno successivo.

Il Dm 29 aprile 2022 non incide comunque sulle modalità di versamento dell'imposta, il cui gettito deve essere versato dai responsabili del pagamento ai Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno, secondo le modalità disciplinate con regolamento comunale.

Al riguardo molti Comuni hanno previsto apposite comunicazioni periodiche (in genere trimestrali) da presentare telematicamente utilizzando appositi portali informatici, che peraltro generano automaticamente il bollettino per riversare il tributo.

La dichiarazione annuale "ministeriale" si aggiunge quindi alle comunicazioni periodiche "comunali" e non può ritenersi sostitutiva di queste, in virtù dell'ampia potestà regolamentare dei comuni in ordine agli «ulteriori adempimenti» e «modalità applicative del tributo» (articolo 4, Dlgs 23/11). Conclusione peraltro in linea alla necessità di controllare tempestivamente gli adempimenti delle strutture ricettive, specie di quelle stagionali ed extralberghiere. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

La norma cardine

L'articolo 70, comma 2 del Tuir stabilisce che «i redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero concorrono alla formazione del

reddito complessivo nell'ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata nello Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta»

Immobili all'estero

La base imponibile è la stessa tra Italia e Paese di ubicazione

Se il bene è locato e il canone non è tassato nello Stato in cui è situato, nel nostro Paese l'importo percepito viene ridotto del 15%

Pagina a cura di
Marco Croce
Valerio Vallefuoco

La norma di riferimento sulla tassazione dei redditi da immobili detenuti all'estero è l'articolo 70 del Tuir, che differenzia tra quelli locati e quelli sfitti. C'è poi l'Ivie, cui si lega l'obbligo di adempiere al monitoraggio fiscale (articolo 4, Dl 167/1990) e indicare l'immobile nel quadro RW.

Immobili non locati

Lo Stato in cui l'immobile è situato, nella quasi totalità dei casi, esercita la propria potestà. Va verificata l'imposizione utilizzata, se è forfettaria, basata sugli estimi (come la rendita catastale italiana), analitica oppure esente. Dal comma 2 dell'articolo 70

(si veda in alto) deriva che, se lo Stato estero si basa sui propri estimi, l'Italia userà il medesimo metodo e acquisirà la base imponibile adottata da esso; se lo Stato estero esenta l'immobile, lo stesso farà l'Italia. Ma ora l'articolo 70 va letto alla luce e in relazione dell'effetto assorbente dell'Ivie sul reddito determinato forfettariamente (si veda oltre).

Immobili locati

Sono in ogni caso tassati in Italia: l'articolo 70, comma 2, ultimo periodo precisa che «i redditi dei fabbricati non soggetti ad imposte sui redditi nello Stato estero concorrono a formare il reddito complessivo per l'ammontare percepito nel periodo d'imposta, ridotto del 15% a titolo di deduzione forfettaria delle spese». Se ne possono desumere essenzialmente due casi: quello

in cui lo Stato estero tassa i canoni e il secondo in cui non li tassa.

Nel primo caso, in Italia va utilizzata la stessa base imponibile estera; nel secondo, il canone va ridotto di una percentuale forfettaria di costi pari al 15%.

Plusvalenze

In base all'articolo 67 del Tuir, non sono tassabili le plusvalenze da alienazione di fabbricati detenuti da più di cinque anni. Ciò vale anche per gli immobili situati sul territorio nazionale.

Cedolare secca

Gli immobili esteri non possono fruire di questo regime agevolativo: come chiarito dalla circolare 26/E/2011, i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'articolo 67 e non di quelli fondiari.

In sostanza, analogamente al caso dell'immobile non locato, lo Stato italiano utilizza, se determinata, la base imponibile estera. Con la differenza che, se il Paese estero esenta il canone, il percettore dovrà dichiarare una base imponibile pari all'85%

del canone. Emergono, quindi, due sostanziali differenze rispetto agli immobili domestici:

- i canoni sono tassati talora per cassa e non per competenza;
- la deduzione forfettaria delle spese è del 15% e non del 5%.

Ivie

Gli immobili detenuti all'estero da persone fisiche sono soggetti a Ivie (Imposta sul valore degli immobili esteri). Il comma 15 dell'articolo 19 Dl 201/2011, che l'ha introdotta l'ha fissata allo 0,76% del valore dell'immobile, esentando gli importi non superiori a 200 euro e (comma 15-bis), il possesso dell'abitazione principale e delle sue pertinenze e la casa coniugale assegnata al coniuge con provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio (tranne per le unità immobiliari classificate in Italia nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (qui ci sono aliquota ridotta allo 0,4% e detrazione, fino a concorrenza del suo ammontare, di 200 euro rapportati al peri-

odo dell'anno per cui dura tale destinazione).

Inoltre, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno in proporzione alla sua quota.

Con la legge 208/2015 (legge di Stabilità 2016), l'aliquota dello 0,4% riguarda tutte le abitazioni principali (non solo le A1, A8 e A9) e non c'è l'esonero in caso di assegnazione al coniuge. Ma, soprattutto, è stato aggiunto il comma 15-ter, che assorbe l'Irpef nell'Ivie per gli immobili non locati e/o adibiti ad abitazione principale: per queste ultime e per quelle non locatate assoggettate ad Ivie, non è applicabile l'articolo 70, comma 2 del Tuir che prevede la tassazione per cassa nel caso di esenzione all'estero. In questo caso, va dichiarato l'85% dei canoni percepiti. In caso di tassazione dei canoni all'estero, si applica la base imponibile dello Stato di ubicazione, quindi per cassa o per competenza secondo dei casi. Negli altri casi, l'Ivie è assorbente. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Nel quadro RW l'Ivie e l'imposta sul valore estera

La dichiarazione

Gli importi devono essere indicati nel rigo RL12

La detenzione di un immobile estero implica per il contribuente residente italiano una serie di adempimenti dichiarativi. Gli aspetti reddituali vanno indicati al rigo RL12.

I canoni di locazione percepiti sono sempre tassati. Se lo Stato estero li esenta, i canoni andranno, comunque, a tassazione in Italia per l'ammontare percepito, ridotto di un'aliquota for-

forfettaria del 15%. L'importo al netto delle spese forfettarie va indicato nel campo 2 del rigo RL12 e l'immobile va inserito nel quadro RW, che conterrà anche la rispettiva Ivie da versare.

Se invece lo Stato estero tassa i redditi da locazione, oltre che l'immobile per il suo valore patrimoniale, occorre innanzitutto sottoporre a tassazione in Italia lo stesso ammontare indicato all'estero. Quindi si deve indicare nel campo 2 del rigo RL12 l'imponibile dichiarato all'estero. In questo caso, si dovrà altresì recuperare l'imposta versata all'estero, compilando il quadro

CE, ai sensi dell'articolo 165, comma 1 del Tuir.

Inoltre, l'immobile andrà sempre inserito nel quadro RW, il quale conterrà anche la rispettiva Ivie da versare. In questo caso, si deve altresì indicare, sempre all'interno del quadro RW, anche l'imposta sul valore versata all'estero, la quale, fino a concorrenza dell'Ivie, andrà a detrazione diretta dell'Ivie.

Un'ulteriore ipotesi è quella dell'immobile non locato e non soggetto a tassazione nello Stato estero. In questo caso, il contribuente non deve compilare il rigo RL12, colonna 1 e indicherà

l'immobile nel quadro RW, pagandone la rispettiva Ivie.

In ultimo, nel caso l'immobile si trovasse in un Paese estero dove c'è l'imposizione anche sugli immobili non locati, il contribuente, oltre alla compilazione del quadro RW e al pagamento dell'Ivie è tenuto anche a indicare il reddito individuato dallo Stato estero nella colonna 1 del rigo RL12. In questo modo il reddito non confluirebbe nel rigo RN1, cioè nel reddito imponibile, ma nel rigo RN50, colonna 3. In tale rigo vengono, infatti, indicati i redditi relativi all'abitazione principale soggetta a Imu, i

redditi relativi ai fabbricati non locati, nonché il reddito dominicale dei terreni non affittati e i redditi relativi ai fabbricati situati all'estero.

Tali redditi risultano non imponibili, in quanto redditi assorbiti in altre imposte (Imu, Ivie). In ogni caso, come detto, il contribuente è tenuto a segnalare tali redditi nel campo 1 del rigo RL12, poiché vi è una necessità da parte dello Stato di monitorare tali importi poiché possono assumere rilievo nell'ambito delle prestazioni assistenziali e/o previdenziali. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

2.000 euro

La «multa» minima
È la sanzione amministrativa pecuniaria minima in caso di omessa, inesatta o incompleta comunicazione delle informazioni

Adempimenti fiscali

I gestori delle piattaforme digitali dovranno comunicare tutti i dati

È in corso di recepimento la direttiva Dac 7: nello scambio automatico di informazioni tra Stati entra anche la locazione di immobili

Pagina a cura di
Valerio Vallefuoco

Per le locazioni brevi che avvengono su piattaforme digitali sono in arrivo nuovi obblighi di comunicazione. Sono nel decreto legislativo, ancora non pubblicato in Gazzetta, che attuerà la direttiva europea 2021/514 (del Consiglio, 22 marzo 2021), che modifica la 2011/16 sulla cooperazione amministrativa nel settore fiscale, la cosiddetta Dac1 (Directive on administrative cooperation). Con queste modifiche, che introducono gli obblighi per tutte le piattaforme digitali, siamo alla Dac 7.

L'ambito di applicazione dello scambio automatico di informazioni era stato via via ampliato: ai conti finanziari (Dac 2, direttiva 2014/107), a ruling preventivi transfrontalieri e accordi preventivi sui prezzi di trasferimento (Dac 3, 2015/2376), alla rendicontazione Paese per Paese (Dac 4, 2016/881), all'accesso da parte delle autorità fiscali alle informazioni anti-riciclaggio (Dac 5, 2016/2258) e ai meccanismi transfrontalieri soggetti a obbligo di comunicazione (Dac 6, 2020/876).

La Dac 7 amplia il quadro codificando la norma di prevedibile pertinenza (*foreseeable relevance*) delle informazioni, prevedendo espressamente le richieste collettive su un gruppo di contribuenti (*group request*), estendendo lo scambio automatico obbligatorio di informazioni ai canoni (*royalties*), ampliando le informazioni da trasmettere, regolamentando l'esecuzione dei controlli congiunti (*joint audits*). Lo scopo è anche contrastare le forme di

evasione ed elusione fiscale facilitate dalla digitalizzazione dell'economia, introducendo obblighi di comunicazione a carico dei gestori di piattaforme.

La digitalizzazione dell'economia, in effetti, ha visto una crescita inarrestabile dei fatturati e della dimensione transfrontaliera dei servizi offerti tramite i gestori di piattaforme, rendendo molto difficile per le amministrazioni fiscali degli Stati membri acquisire informazioni sufficienti per valutare e controllare correttamente i ricavi realizzati attraverso il web. Soprattutto se i proventi transitano su piattaforme digitali stabilite in giurisdizioni estere.

L'introduzione di obblighi di comunicazione, standardizzati da parte dei gestori delle piattaforme digitali è il conseguente scambio di informazioni tra gli Stati permetteranno alle amministrazioni fiscali di acquisire questi dati e di ricostruire i corretti volumi d'affari che si generano sulle stesse piattaforme.

Andranno comunicate e scambiate automaticamente tra amministrazioni finanziarie della Ue e degli Stati aderenti extra Ue tutte le informazioni per attività pertinenti, cioè svolte per percepire un corrispettivo, che rientrano in queste tipologie:
 1 la locazione di beni immobili, compresi gli immobili residenziali e commerciali, nonché qualsiasi altro bene immobile e spazio di parcheggio;
 2 i servizi personali;
 3 la vendita di beni;
 4 il noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto.

Per corrispettivo si intende la compensazione - in qualsiasi forma, al netto di spese, commissioni o imposte trattenute o

addebitate dal gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione - che sia versata o accreditata a un venditore in relazione all'attività pertinente e il cui importo sia noto al gestore di piattaforma o sia da questi «ragionevolmente conoscibile».

I gestori delle piattaforme dovranno, con procedure di adeguata verifica, identificare i venditori e acquisire i seguenti elementi informativi:

- nome e cognome;
- indirizzo principale che corrisponde all'indirizzo di residenza o nel caso in cui, quest'ultimo non sia disponibile, il domicilio;
- eventuale codice fiscale o il numero di identificazione fiscale rilasciato da uno Stato membro o un identificativo equivalente, con l'indicazione dello Stato membro di rilascio (in caso di assenza del codice fiscale, va il luogo di nascita del venditore);
- numero di partita Iva, se disponibile;
- data di nascita.

Per i venditori che sono un'entità o una persona giuridica o un istituto giuridico come una società di capitali, una società di persone, un trust o una fondazione, vanno acquisiti i seguenti elementi informativi:

- ragione sociale;
- indirizzo principale, che corrisponde alla sede legale dell'entità;
- eventuale codice fiscale con l'indicazione dello Stato membro di rilascio;
- numero di partita Iva, se disponibile;
- numero di registrazione dell'attività presso il Registro delle imprese o numero equivalente;
- presenza di una stabile organizzazione tramite cui sono svolte le attività pertinenti nell'Ue o le attività per percepire un corrispettivo, indicando gli Stati membri in cui la stabile organizzazione è ubicata. ●

Venditore reticente, account chiuso

Sanzioni e applicazione
In alternativa si potrà bloccare il pagamento

La nuova normativa sugli obblighi di comunicazione dei dati fiscali introduce disposizioni per garantire il rispetto delle procedure di adeguata verifica e degli obblighi di comunicazione. Proprio per questo prevede l'inserimento, nel contratto con il venditore, di una clausola unilaterale in base alla quale il profilo/account del venditore verrà chiuso dal gestore e verrà impedita una sua nuova iscrizione alla piattaforma, se il venditore oggetto di comunicazione non fornisce tutte o alcune delle informazioni richieste dal gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione, a seguito dell'invio di due solleciti di risposta, successivi alla richiesta iniziale e sempre che siano decorsi 60 giorni dall'invio di quest'ultima.

Alternativamente, il gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione potrà trattenerne il corrispettivo dovuto al venditore, fino a quando non gli vengano fornite le informazioni richieste.

Sono previsti obblighi di conservazione documentali in capo al gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione. In particolare, lo stesso gestore conserva i dati relativi alle attività intraprese e alle informazioni utilizzate per adempiere agli obblighi di adeguata verifica fiscale fino al 31 dicembre del quinto anno successivo, a quello in cui

le informazioni sono comunicate o avrebbero dovuto essere comunicate.

In caso di omessa o inesatta o incompleta comunicazione delle informazioni, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 10, comma 1, del Dlgs 18 dicembre 1997, n. 471, aumentata della metà da 2.000 a 21.000 euro.

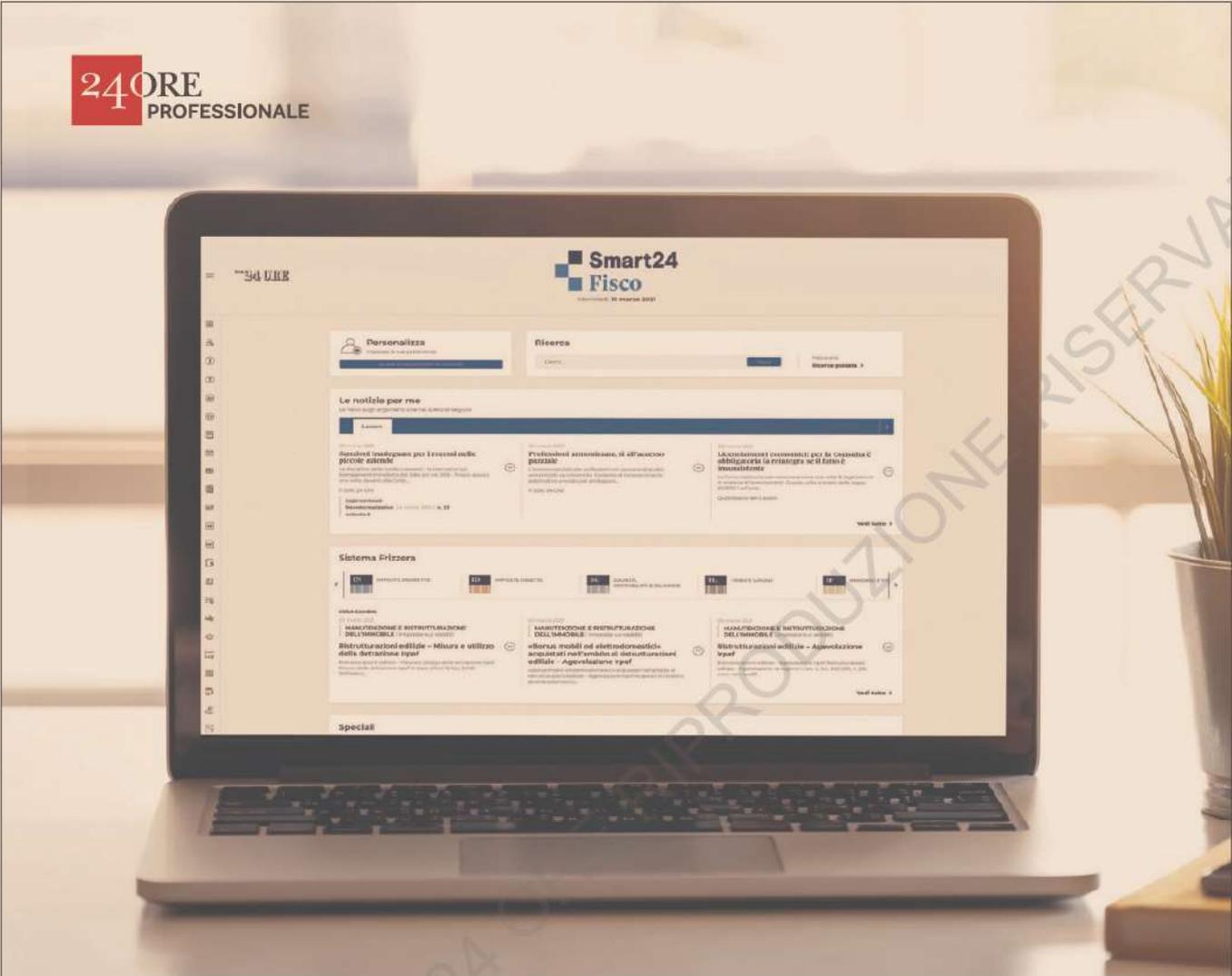
Anche nei casi di incompleta o inesatta comunicazione delle informazioni di cui al periodo precedente, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'articolo 10, comma 1, del Dlgs 471/1997, ma ridotta della metà.

Il comma 4 determina anche la sanzione applicabile ai casi di violazione degli obblighi di registrazione del gestore estero a tali ipotesi si applica la sanzione pecuniaria di euro diecimila.

Infine, il decreto introduce una norma di coordinamento volta a evitare ambiti di sovrapposizione tra gli obblighi di comunicazione a carico dei gestori di piattaforma e gli obblighi comunicativi previsti dalla normativa nazionale in materia di affitti brevi (articolo 4, comma 4 del Dl 50/2017). I gestori di piattaforma non sono infatti tenuti a tali obblighi informativi.

L'esonerazione è volta a non creare disparità tra gli intermediari immobiliari che sono anche gestori di piattaforme e i gestori di piattaforme attivi in altri settori e, al contempo, evitare duplicazioni di adempimenti in capo ai gestori di piattaforme di affitti brevi. ●

24 ORE
PROFESSIONALE



 <p>Smart24 Fisco L'essenziale per il tuo aggiornamento.</p>	 <p>Smart24 Fisco Premium Quello che cerchi, dalla teoria alla pratica.</p>	 <p>Smart24 Fisco Pro L'offerta più completa per la tua informazione.</p>
--	---	--

Smart24 Fisco. Più rapido, più efficiente, più adatto a te.

Smart24 Fisco è l'innovativo sistema informativo del Sole 24 Ore, progettato sulle tue esigenze con 3 soluzioni che rendono il lavoro rapido ed efficiente. Scegli **Smart24 Fisco** con gli aggiornamenti di norme e tributi e tutte le guide pratiche, **Smart24 Fisco Premium** ricco di approfondimenti esclusivi, elearning e strumenti operativi o **Smart24 Fisco Pro** per una versione completa con un focus sul diritto del lavoro.



smart24fisco.com



TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

206 euro

Le sanzioni

Multa prevista per il mancato rispetto dell'obbligo di comunicazione. In alternativa c'è la pena dell'arresto fino a tre mesi

Adempimenti

I dati degli ospiti vanno comunicati via web alla Polizia entro 24 ore

Canone tv normale o speciale a seconda che il proprietario affitti fino a tre appartamenti o più. A suo carico restano anche Imu e Tari

Pagina a cura di
Laura Cavestri

A partire dal 2018, coloro che stipulano contratti per locazioni brevi (cioè contratti di locazione di immobile a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, attraverso cui il locatario si garantisce la possibilità di soggiornare per un breve lasso di tempo all'interno dell'immobile) sono obbligati a comunicare, all'autorità di polizia, tutte le informazioni relative alle persone alloggiare (come stabilito dall'articolo 109 del Tulp, il Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza).

Obbligo e sanzioni

L'obbligo di comunicazione è stato introdotto circa cinque anni fa, dal decreto Sicurezza (il Dl 113/2018, successivamente convertito in legge 132/2018), che ha esteso agli affitti brevi quanto era già previsto per i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende e roulotte, nonché per i proprietari o i gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere.

Per inoltrare le generalità degli ospiti si deve procedere in via telematica, compilando ed inviando la relativa modulistica tramite il sistema della Polizia di Stato, «Alloggiati web» (alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati).

In caso di malfunzionamenti, è possibile provvedere a questo adempimento a mezzo fax o tramite posta elettronica, però certificata (pec).

La trasmissione dei dati deve

inserendo i propri username e password. La registrazione degli alloggiati può essere effettuata online oppure attraverso l'invio di un file, se si è dotati di un particolare software gestionale.

Come si accede

Per accedere al servizio previsto per la comunicazione dei dati degli alloggiati, occorre essere muniti delle credenziali di accesso, che vengono rilasciate dalla Questura territorialmente competente.

Successivamente, bisogna creare il certificato digitale necessario per l'identificazione, che si può installare su iPhone, iPad e dispositivi Android.

Solo dopo aver fatto questo è possibile accedere al portale,

L'OBBLIGO IN SINTESI

Dal 2018 chi stipula contratti per affitti brevi deve comunicare alla Polizia i dati degli ospiti entro 24 ore dal loro arrivo. L'obbligo riguarda anche gli alloggi in tende o roulotte. La trasmissione dei dati deve essere telematica (occorre che la struttura si sia accreditata presso il portale «Alloggiati web»), ma in caso di problemi tecnici si può provvedere con fax o pec.

inserendo i propri username e password. La registrazione degli alloggiati può essere effettuata online oppure attraverso l'invio di un file, se si è dotati di un particolare software gestionale.

A questo punto della procedura, comparirà una sorta di scheda, su cui andranno riportati i dati di arrivo, durata del soggiorno, nome e cognome, genere, data e luogo di nascita, cittadinanza, tipologia di un documento di riconoscimento, con numero e data di rilascio. Se l'operazione è andata a buon fine, comparirà l'esito di corretto inserimento, tramite una ricevuta in formato pdf, che viene inviata direttamente dal sistema ed è da conservare.

Altri oneri

Gli apparecchi televisivi utilizzati nell'esercizio di attività commerciali sono soggetti al canone speciale (diversamente da quelli domestici, soggetti a quello ordinario).

Nel caso degli affitti brevi, siccome il proprietario dell'immobile è anche titolare dell'utenza elettrica, dovrà pagare il canone per la tv nell'alloggio affittato, ordinario o speciale a seconda che affitti fino a tre appartamenti o da quattro in su (soglia dalla quale l'attività si considera commerciale).

Gli apparecchi televisivi utilizzati nell'esercizio di attività commerciale, oltre al canone Rai, devono assolvere anche gli obblighi Siae. Quelli che non sono così classificati, ne sono esenti.

Imu e Tari

Le paga il proprietario. Per l'Imu, sulle seconde case, resta l'aliquota massima.

Anche la Tari resta in capo al padrone di casa, dato che la permanenza del locatario, negli affitti brevi, non supera i 30 giorni. ●

Banca dati unica per tutta l'Europa

La proposta Ue
Verifiche delle autorità
sempre possibili

Obiettivo: mappare il settore e arginare l'illegalità dilagante in Europa. A questo mira la proposta di regolamento adottata dalla Commissione Ue il 7 novembre scorso, per semplificare le operazioni delle piattaforme di noleggio e le pratiche di condivisione dei dati nel mercato Ue.

Il regolamento punta a uniformare le procedure di registrazione: verrebbe assegnato un numero di registrazione unico a ciascun host e alle strutture ricettive, per garantire una maggiore trasparenza e tracciabilità.

In particolare, gli Stati membri non potranno ottenere dati dalla piattaforma se non avranno istituito un sistema di registrazione per gli host. Un sistema, quello della registrazione, che andrà sovrapporsi ai regimi esistenti in alcuni Paesi.

A questo punto, le strade potrebbero essere due. I sistemi esistenti potrebbero essere mantenuti ed eventualmente potrebbero essere richieste informazioni aggiuntive. In Italia, ad esempio, non esiste una procedura d'individuazione unica, ma alcune Regioni hanno proceduto a una registrazione, rigorosamente in ordine sparso.

Una seconda ipotesi è quella che il regolamento, una volta approvato, vada a superare i regimi regionali, per favorire la creazione di un'infrastruttura

unica in tutta Italia.

La registrazione dovrebbe poi avvenire tramite un sito web centralizzato e un numero di registrazione unico.

Gli host sarebbero tenuti a fornire regolarmente informazioni, tra cui l'indirizzo dell'alloggio inserito, il tipo e le dimensioni dell'unità, nonché i nomi degli host, i dettagli di contatto e il numero di registrazione dell'azienda, nel caso in cui l'host sia una società.

Il testo attualmente in discussione prevede che le autorità potranno verificare le informazioni fornite in qualsiasi momento e richiedere informazioni aggiornate agli host se lo ritenessero necessario. In caso di omesso aggiornamento da parte di un host, le autorità nazionali potranno sospendere il suo numero di registrazione e chiedere alle piattaforme online di cancellare le unità associate.

Qualsiasi sospensione o cancellazione dovrà essere motivata dalle autorità competenti, mentre gli host avranno il diritto di impugnare la decisione.

La proposta della Commissione Ue sarà discussa in vista dell'adozione da parte del Parlamento europeo e del Consiglio. Dopo adozione ed entrata in vigore, gli Stati membri avranno due anni per mettere in piedi i meccanismi necessari allo scambio di dati. Tuttavia, la legislatura europea terminerà nel 2024 e resta il dubbio sulla reale capacità di arrivare alla conclusione dell'iter entro la scadenza. ●

Il Sole
24 ORE

■ Risposte garantite

■ Archivio
sempre aggiornato

e1
L'esperto
risponde

■ Interazione diretta
con gli Esperti

■ Varie opzioni
di acquisto

**Da oggi tutto nuovo,
con più risposte e più servizi**

L'Esperto risponde è ancora più potente e ti offre un'informazione di qualità, garantendo **entro 72 ore lavorative le risposte** ai tuoi quesiti professionali!



Scopri lo su: www.espertorisponde.ilsole24ore.com

24ORE
PROFESSIONALE

GRUPPO **24**ORE

TUTTO SUGLI AFFITTI BREVI

2018

L'anno della prima sentenza Il Tribunale di Roma assimilò l'attività dei B&B a quelle degli hotel. Ora percezione sociale e giurisprudenza sono cambiate

In condominio

Prima di avviare l'attività bisogna verificare i divieti nel regolamento

Giurisprudenza e leggi regionali non sono univoche sulla natura, le modalità e i tempi con cui l'affitto breve può essere impedito

Pagina a cura di
Annarita D'Ambrosio

Il banco di prova più difficile è stata la pandemia. Nei condomini, la presenza di più abitazioni locate per brevi periodi, con relativo via vai di estranei, è stata frequente oggetto di lite, alla ripresa delle attività avvenuta quando le restrizioni agli spostamenti sono state allentate. Ma sono attività che si possono vietare? Il nodo è, quasi sempre, l'interpretazione del regolamento condominiale: in alcuni casi può contenere una specifica clausola che imponga il divieto «all'attività di affittacamere, pen-

sione, casa vacanza o alberghiera».

Va premesso che tali divieti sono più stringenti se contenuti in un regolamento condominiale contrattuale, cioè predisposto dal costruttore dello stabile e riportato nei singoli rogiti di compravendita dei vari immobili, anziché assembleare, votato a maggioranza.

Quindi è fondamentale, per chi decida di sfruttare il suo immobile o di comprarne uno da mettere a reddito, una lettura attenta del regolamento condominiale. Tenendo conto che la clausola di divieto può non riguardare gli affitti brevi, fenomeno recente, distinto dall'attività di affittacamere o

alberghiera. L'amministratore in ogni caso va informato dell'intenzione di avviare l'attività, anche se non sempre può impedirla. Varie le pronunce giurisprudenziali in materia. Ecco le più significative.

La sentenza 18494/2018 del Tribunale di Roma è una delle prime, quando l'attività non era così diffusa come oggi. I giudici nella pronuncia hanno definito l'affitto breve ontologicamente alberghiero e sovrapponibile all'attività ad uso pensione o camere d'affitto. Quindi l'eventuale divieto del regolamento condominiale sarebbe applicabile.

In modo opposto, però, le pronunce successive a partire dalla 14559/2019 dello stesso Tribunale di Roma concludono che le differenze tra l'attività di B&B e quella di affittacamere impediscono una generale equiparazione.

Si segnala anche la sentenza

11784/2018 del Tribunale di Milano. In questo caso sono state riconosciute le ragioni del condominio che aveva agito contro una condomina che aveva destinato il proprio appartamento ad attività di B&B, in violazione del regolamento condominiale. Quest'ultimo stabiliva che gli appartamenti dello stabile si intendevano destinati ad uso abitazione civile e ad uffici ed ogni diversa destinazione avrebbe dovuto essere preventivamente autorizzata dall'assemblea dei condòmini, che, nel caso specifico, era contraria. Secondo il Tribunale, l'attività di B&B, in considerazione dell'evoluzione del costume sociale, è del tutto sovrapponibile a quella di destinazione delle unità abitative ad affittacamere e la ha quindi vietata. Questo, anche se la legge regionale della Lombardia (come quelle di altre Regioni) ha riconosciuto

che questa attività non comporta un mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, che quindi rimane abitativo e non alberghiero.

Un punto a favore dei B&B lo ha segnato la Cassazione con la sentenza 6769/2018, ponendo un paletto importante. La clausola del regolamento condominiale che limita l'uso della proprietà privata vietando lo svolgimento dell'attività di affittacamere rientra nella tipologia delle servitù atipiche. Trattandosi di una servitù, per essere fatta valere verso i terzi va trascritta con una nota distinta da quella dell'atto d'acquisto. Quindi, per vietare l'attività di B&B, secondo la Cassazione, non basterebbe la trascrizione del regolamento condominiale che contiene la clausola che lo vieta, ma occorrerebbe la trascrizione della specifica clausola. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Produce più rifiuti, Tari maggiorata al B&B

Tributi locali

La Cassazione conferma il criterio della stima

Legittimo l'avviso di pagamento Tari inviata ad un B&B con applicazione della tariffa maggiorata riservata alle attività alberghiere. La sentenza della Cassazione 15545/2022 del 16 maggio dello scorso riconosce le ragioni della Commissione tributaria regionale della Campania, ria-

prendo il dibattito sull'argomento in un quadro normativo di regolamentazione del settore che è diverso da regione a regione ma presenta aspetti comuni in termini di tassazione.

A rivolgersi alla Suprema corte era stato il titolare di un B&B campano che contestava la maggiorazione applicata dal Comune alla Tari 2017 rilevando la diversità tra l'attività di B&B e quella alberghiera. Non così la Ctr campana, secondo la quale i Comuni possono stabi-

lire particolari tariffe per la Tari delle unità immobiliari adibite a B&B considerato che l'attività in questione dà luogo all'ospitalità e somministrazione di alimenti e bevande con produzione di rifiuti superiore rispetto all'utenza residenziale. Per il titolare dell'esercizio erano violati la legge regionale campana 5/2001 ed il regolamento comunale.

Motivo infondato secondo la Cassazione, per la quale l'attività di affittacamere e B&B pre-

senta natura analoga a quella alberghiera seppur si differenzi per le dimensioni più modeste. Citando Cassazione 109/2016 la Suprema corte ritiene le attività di affittacamere, B&B e alberghiera del tutto sovrapponibili.

L'attività - scrive la Corte - richiede non solo la cessione in godimento del locale ammobiliato e provvisto di utenze quali luce, acqua e gas, ma anche la prestazione di servizi personali, quali le pulizie e la fornitura di biancheria. Per la Cassazione

occorre verificare le modalità di svolgimento dell'attività di B&B, ovvero la qualità e quantità di rifiuti prodotti e non la destinazione d'uso dell'immobile. L'accoglienza ricettiva svolta dai privati, anche in via occasionale o saltuaria carattere di imprenditorialità, comunque porta ad una produzione supplementare di rifiuti, pertanto i Comuni possono applicare tariffe differenziate per l'uso che dell'immobile si fa. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I Focus
del Sole 24 Ore**

Direttore responsabile
Fabio Tamburini

Caporedattore
Maria Carla De Cesari

Inserto a cura di
**Enrico Bronzo, Maurizio Caprino,
Mauro Pizzini**

Settimanale -
Registrazione
Tribunale di Milano
n. 170 del 07-06-2013

Il Sole
24 ORE

**Buoni propositi per il nuovo anno:
informati di più, spendi meno
e impara a risparmiare.**



**Abbonamenti
scontati del
25%
e l'Agenda del Risparmio
2023 è in regalo!**



Abbonati su ilsole24ore.com/risparmio2023

Inizia il nuovo anno all'insegna del risparmio
Abbonati al Sole 24 Ore con il 25% di sconto e avrai in regalo l'Agenda del Risparmio 2023, un planner settimanale, ma anche un metodo per la gestione delle proprie entrate e uscite con informazioni e consigli utili per capire la finanza personale e imparare a risparmiare.

Operazione a premi. Regolamento completo su ilsole24ore.com/risparmio2023

