

Rita Apollonio, Giulia Carosella

COME AVVIARE E GESTIRE GLI AFFITTI BREVI IN ITALIA

SPECIALE PER GLI OPERATORI DI CASE
E APPARTAMENTI VACANZE
E PER CHI SI DEDICA ALLE LOCAZIONI BREVI



FrancoAngeli/Trend

Informazioni per il lettore

Questo file PDF è una versione gratuita di sole 20 pagine ed è leggibile con **Adobe Acrobat Reader**



La versione completa dell'e-book (a pagamento) è leggibile **con Adobe Digital Editions**.

Per tutte le informazioni sulle condizioni dei nostri e-book (con quali dispositivi leggerli e quali funzioni sono consentite) consulta [cliccando qui](#) le nostre F.A.Q.

Trend

Le guide in un mondo che cambia

In testi agili, di noti esperti, le conoscenze indispensabili nella società di domani.

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati possono consultare il nostro sito Internet: www.francoangeli.it e iscriversi nella home page al servizio “Informatemi” per ricevere via e.mail le segnalazioni delle novità o scrivere, inviando il loro indirizzo, a “FrancoAngeli, viale Monza 106, 20127 Milano”.

Rita Apollonio, Giulia Carosella

COME AVVIARE E GESTIRE GLI AFFITTI BREVI IN ITALIA

**SPECIALE PER GLI OPERATORI DI CASE
E APPARTAMENTI VACANZE
E PER CHI SI DEDICA ALLE LOCAZIONI BREVI**

FrancoAngeli/Trend

Progetto grafico della copertina: Elena Pellegrini

5ª edizione aggiornata e ampliata

5ª edizione. Copyright © 2014, 2021 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

Indice

Introduzione	pag.	9
1. Le leggi vigenti	»	11
1. Il Codice Civile e la L. 431/98	»	14
2. Le attuali leggi di riferimento	»	16
3. Le leggi regionali	»	20
3.1. Elementi distintivi dell'attività non imprenditoriale	»	21
3.2. Regione Abruzzo	»	23
3.3. Regione Basilicata	»	25
3.4. Regione Calabria	»	26
3.5. Regione Campania	»	29
3.6. Regione Emilia Romagna	»	31
3.7. Regione Friuli Venezia Giulia	»	34
3.8. Regione Lazio	»	37
3.9. Regione Liguria	»	42
3.10. Regione Lombardia	»	44
3.11. Regione Marche	»	52
3.12. Regione Molise	»	54
3.13. Regione Piemonte	»	56
3.14. Regione Puglia	»	63
3.15. Regione Sardegna	»	65
3.16. Regione Sicilia	»	68
3.17. Regione Toscana	»	69
3.18. Regione Umbria	»	72
3.19. Regione Valle d'Aosta	»	76
3.20. Regione Veneto	»	78
3.21. Provincia Autonoma di Bolzano	»	86
3.22. Provincia Autonoma di Trento	»	88

4. I principali adempimenti	pag.	93
4.1. SCIA e Comunicazione Unica	»	94
4.2. SPID – Sistema pubblico di identità digitale	»	96
4.3. Iscrizione al Portale Alloggiati	»	97
4.4. Codice identificativo regionale e nazionale	»	100
4.5. Comunicazione dei prezzi	»	102
4.6. Comunicazione sul movimento dei flussi turistici	»	104
4.7. Prevenzione incendi e sicurezza nei luoghi lavoro	»	105
4.8. Prevenzione della legionellosi	»	108
4.9. Prevenzione della Covid-19	»	109
4.10. Legge sulla privacy	»	111
4.11. Registro di anagrafe condominiale	»	112
4.12. Tabella riassuntiva	»	113
5. Fai così	»	115
5.1. Il contratto di locazione breve con finalità turistica	»	115
2. La gestione commerciale e operativa	»	117
1. Le tariffe	»	118
1.1. Il piano tariffario	»	118
1.1.1. Gli obiettivi economici	»	119
1.1.2. L'analisi della concorrenza	»	120
1.1.3. La definizione delle strategie	»	120
1.1.4. I periodi tariffari	»	122
1.1.5. Le tariffe di base, le promozioni e le offerte speciali	»	123
1.1.6. Un esempio pratico	»	125
1.1.7. Le tariffe confidenziali e per l'intermediazione	»	126
2. I canali commerciali	»	128
2.1. I canali di commercializzazione diretta	»	129
2.2. I canali di intermediazione	»	129
2.3. Le agenzie immobiliari e i property manager	»	131
2.4. Disintermediare	»	134
2.5. Usare il web	»	137
3. La gestione operativa	»	141
3.1. La conferma di prenotazione diretta	»	141
3.2. Fase 1 - la richiesta di disponibilità	»	142
3.3. Fase 2 - l'opzione	»	143
3.4. Fase 3 - il documento di conferma	»	144
3.5. Cosa scrivere?	»	144

4. I pagamenti: cosa, come e quando chiedere	pag.	145
4.1. L'anticipo	»	145
4.2. Il saldo	»	147
4.3. La cauzione	»	148
5. Le penali per la cancellazione e il <i>no show</i>	»	149
6. Fai così	»	149
6.1. Il documento di conferma	»	149
6.2. La policy e le penali	»	151
6.3. La ricevuta per la cauzione	»	151
7. Le operazioni fondamentali	»	152
7.1. Il check-in	»	152
7.2. Il libro della casa	»	154
7.3. Il check-out	»	154
8. Strategie gestionali e suggerimenti	»	155
8.1. Chi ti aiuta: gestionali e affini	»	157
8.2. Approccio avanzato al web marketing	»	159
3. Gli adempimenti fiscali e i canoni RAI e SIAE	»	160
1. Ricevute e fatture	»	162
1.1. La ricevuta semplice	»	162
1.2. Per le imprese: la trasmissione telematica dei corrispettivi e la fattura elettronica	»	162
2. La dichiarazione dei redditi e la cedolare secca	»	165
2.1. Due direzioni diverse	»	165
2.2. Locazioni brevi: in caso di intermediazione	»	169
3. L'imposta di soggiorno	»	172
4. Il Canone RAI e il Canone SIAE	»	175
4.1. Il Canone RAI Ordinario	»	176
4.2. Il Canone RAI Speciale	»	176
4.3. Il Canone SIAE	»	178
5. La TARI differenziata	»	178
6. Fai così	»	179
6.1. Le ricevute semplici dell'anticipo e del saldo	»	179
4. Gli ospiti e il loro soggiorno	»	180
1. Le diverse tipologie di ospiti: i target	»	180
1.1. Prima il territorio... poi la struttura	»	181
1.2. Le tipologie e le motivazioni della domanda turistica	»	183
1.3. La cornice dei target	»	187
2. La personalizzazione della dimora	»	189
2.1. Le caratteristiche strutturali	»	189

2.2.	L'arredamento e la dotazione	pag.	190
2.3.	I servizi complementari	»	192
2.3.1.	Per i turisti d'affari	»	193
2.3.2.	Per i turisti culturali a "tema"	»	194
2.3.3.	Per i turisti "leggeri"	»	194
2.3.4.	Per i turisti sportivi	»	195
2.4.	Target generazione <i>Millennials</i>	»	195
2.5.	Affidiamoci all' <i>home stager</i>	»	196
2.6.	Due appartamenti a confronto	»	197
2.6.1.	Appartamento a Camogli	»	198
2.6.2.	Appartamento a Milano	»	199
3.	Le strutture ricettive innovative	»	200
	Appendice	»	203

Introduzione

Se stai leggendo questa pagina, significa che il tuo interesse è forte e che ci hai accordato la tua fiducia. Grazie! Come Virgilio nella *Divina Commedia*, ti accompagneremo, novello Dante, nei gironi infernali delle leggi e degli adempimenti fiscali, nel purgatorio della gestione commerciale degli affitti brevi ed infine nel paradiso della conoscenza... dei tuoi ospiti e del modo migliore di accoglierli e farli sentire a casa propria.

Il tuo ipotetico cliente, la Beatrice alla quale aneli, si chiamerà Nicoletta Fusco. Se esiste davvero, non ce ne voglia la persona reale.

Ecco alcune delle domande alle quali troverai risposta:

- Ci sono normative specifiche da rispettare?
- Qual è l'iter burocratico per avviare l'attività?
- Devo aprire la Partita IVA?
- Devo stipulare un contratto? In caso affermativo, cosa devo scrivere?
- Che obblighi ho in materia di Pubblica Sicurezza?
- Cosa rilascio all'ospite a fronte del pagamento?
- Devo o posso erogare la colazione e/o gli altri pasti?
- Come devo dichiarare le entrate?

Da quando abbiamo pubblicato la prima edizione di questo manuale nel 2014 molte cose sono cambiate: questa tipologia di accoglienza si è sviluppata enormemente, in modo disordinato e inaspettato; è stata ed è accusata di aver scompaginato le modalità del fare turismo con l'ingresso prepotente in questo comparto dei privati, tacciati di abusivismo e concorrenza sleale. Il cambiamento d'altronde era già iniziato intorno al 2000 con la diffusione del Bed and Breakfast. Ancora, di aver causato l'*overtourism* e di avere contribuito a stravolgere il tessuto socio-economico tradizionale dei centri storici, sottraendo agli affitti classici di lunga durata le abitazioni destinate

alle locazioni e generando servizi, a volte scadenti, a favore soprattutto dei turisti, come ristoranti etnici, fast food, negozi di abbigliamento e di gadget, a discapito dei negozi e delle attività artigianali di quartiere.

Da una parte è vero, anche perché gli affitti brevi sono usciti dalla loro nicchia grazie, o a causa, dell'arrivo sul mercato del portale americano Airbnb¹, che, diffuso a livello planetario, non può certo fornire le indicazioni normative relative ai Paesi interessati, spesso in continua evoluzione, e che, all'inizio è stato erroneamente interpretato da molti operatori privati come una via facile per guadagnare con gli affitti di breve durata, sottostando a scarsi obblighi. Questa "rivoluzione" ha cambiato anche la terminologia tanto che oggi "fare Airbnb" è sinonimo di gestire gli affitti brevi, il proprietario o gestore è diventato un *host* e il cliente o conduttore un *guest*. Questo la dice lunga in un Paese come il nostro, da sempre poco incline ad usare le lingue straniere. Il fenomeno si è evoluto con la nascita di altre figure professionali specializzate, come il *property manager* o l'*home stager*. Senza contare il dibattito politico e l'emanazione di nuove leggi. Infine, per la teoria dei corsi e ricorsi storici, assistiamo sempre più frequentemente alla nascita di associazioni di categoria che offrono supporto agli operatori, come era avvenuto nei primi anni duemila con il *bed and breakfast* e gli *short lets*².

Il lato positivo è però quello di aver consentito a molte persone di reinventarsi un'attività profittevole nonostante la crisi economica e, per molti giovani, l'ingresso nel mondo del turismo, portando una ventata di aria fresca, nuove professionalità e tecnologia.

Per questi motivi riteniamo utile e doveroso ripubblicare il nostro manuale aggiornato alle ultime novità, che fotografa la situazione attuale, di fatto ancora un *work in progress*.

Superiamo allora insieme *la selva oscura* e iniziamo il nostro viaggio.

1. In Italia agli inizi del 2008.

2. Noi siamo state le prime in Lombardia e in Italia a proporre gli *short lets*, ovvero gli affitti brevi tramite il nostro brand *Friendly Home*.

Le leggi vigenti

Prima di entrare nel vivo della materia, è indispensabile fare chiarezza sulle caratteristiche principali che contraddistinguono e differenziano le Case e Appartamenti Vacanze (d'ora in poi CAV) e le locazioni brevi¹, così da riuscire ad orientarsi sin dagli sviluppi iniziali del manuale senza confondere le une con le altre; ci sarà poi modo di approfondire gli aspetti normativi nei prossimi paragrafi.

È però opportuno fare una premessa fondamentale per la nostra esposizione, vale a dire che le Regioni godono di una autonomia totale in materia di legislazione turistica dal 2001, quando era stato modificato l'art. 117 della Costituzione.

Come potremo constatare a breve, questo passaggio così incisivo ha determinato profonde differenze tra le Regioni, rendendo il quadro del turismo italiano molto frammentato e a volte poco comprensibile da parte dei turisti.

Analizziamo ora in modo sintetico le due tipologie. Sono descrizioni di carattere generale, che non possono tenere conto delle eccezioni, contenute invece nel paragrafo dedicato alle normative regionali².

1. In questo manuale per locazioni brevi intendiamo, in senso specifico, le locazioni definite dal DL n. 50/2017 – convertito con modificazioni dalla L. n. 96/2017 – e dalla L. n. 178/2020, con finalità turistiche. A breve avremo modo di analizzare i testi di legge in modo approfondito.

Il punto iniziale di riferimento sono la L. n. 431/1998 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo” e il Codice Civile, anch'essi oggetto di indagine a seguire.

2. Le CAV erano state disciplinate, come vedremo, dalle leggi quadro n. 217/1983 e n. 135/2001 (quindi da leggi statali), prima della modifica dell'art. 117 della Costituzione. La maggior parte delle Regioni ne ha comunque recepito la definizione e i requisiti, le altre invece hanno apportato alcune modifiche, che esamineremo appunto nel par. 3.

CAV

- Sono strutture ricettive extralberghiere, quindi disciplinate dalle normative turistiche regionali, e consistono in immobili arredati e dotati di uso cucina affittati ai turisti, che ne usufruiscono in modo autonomo; non possono erogare servizi alberghieri. La durata massima del soggiorno varia da Regione a Regione, ma alcune normative regionali non forniscono specifiche a riguardo.
- Sono considerate un'attività commerciale a tutti gli effetti, gestita dai **titolari**, e i turisti che vi soggiornano sono definiti **alloggiati** (termine tecnico) o **clienti** oppure **ospiti** (termini d'uso comune).
- Nella maggior parte delle Regioni possono essere gestite solo in forma imprenditoriale, nei casi restanti, in forma imprenditoriale o occasionale in base ai requisiti richiesti dalla normativa di riferimento, principalmente il numero di immobili utilizzati dal titolare e la natura dell'organizzazione dell'attività.
- Sono soggette all'obbligo di rispettare le disposizioni regionali (i Regolamenti) relative ai servizi, agli standard qualitativi e alle dotazioni minime.

Locazioni brevi

- Sono locazioni pure di immobili ad uso abitativo³, arredati, e sono disciplinate da normative nazionali. Danno luogo a contratti scritti di durata non superiore a 30 giorni⁴, che non è obbligatorio registrare. I contratti di locazione breve possono avere come oggetto un intero immobile o una sua porzione, ad esempio una singola stanza.
- Tali contratti sono stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, che sono rispettivamente il **locatore**, ossia il proprietario dell'immobile, ma anche chi ne ha titolo – vale a dire il sublocatore e il comodatario⁵ –, i quali danno l'immobile in godimento a terzi, e il **conduttore** o **locatario**, che prende in affitto l'immobile o una sua porzione.
- A partire da 5 unità immobiliari destinate alle locazioni brevi per ciascun periodo di imposta, si configura attività d'impresa e quindi l'obbligo per il proprietario di aprire la P.IVA⁶.

3. L'immobile è considerato un bene concesso in godimento a terzi, dal proprietario nell'esercizio pieno ed esclusivo del diritto di proprietà privata, ma anche dal conduttore e dal comodatario in quanto titolari di un diritto personale di godimento sull'immobile.

4. Attenzione: se sommando la durata dei singoli contratti stipulati con il medesimo conduttore nel corso dell'anno solare si superano i 30 giorni, sarà necessario registrare il contratto.

5. Il conduttore stipulerà con un soggetto terzo un contratto di sublocazione e il comodatario concluderà un contratto a titolo oneroso. V. cap. 3.

6. Sembra trattarsi di una situazione numericamente limitata: secondo diverse fonti specializzate, infatti, meno del 5% degli inserzionisti su Airbnb mette a disposizione più di quattro immobili destinati alle locazioni brevi.

- Sono consentite al locatore la sola fornitura della biancheria e la pulizia dei locali ad ogni cambio di conduttore – non durante la sua permanenza – e la sola dotazione dei servizi connessi con l'utilizzo dell'immobile, ad esempio l'aria condizionata, il wifi, le utenze.

Per rendere ancora più chiare le differenze sostanziali, poniamo direttamente a confronto le due tipologie:

CAV	Locazioni brevi
Strutture ricettive turistiche disciplinate dalle normative turistiche regionali, affittate ai turisti.	Locazioni pure di immobili ad uso abitativo, disciplinate da normative nazionali; diverse leggi regionali prevedono alcuni obblighi di varia natura.
La durata del soggiorno differisce da Regione a Regione, oppure non è specificata.	Durata del contratto non superiore a 30 giorni.
Attività commerciale gestita dal titolare in forma imprenditoriale o occasionale a seconda della Regione. I turisti che soggiornano in una CAV sono definiti alloggiati o clienti oppure ospiti.	Obbligo di stipulare un contratto scritto, che però non è obbligatorio registrare, tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, definite rispettivamente locatore e conduttore/locatario. Forma imprenditoriale a partire da 5 unità immobiliari destinate alle locazioni brevi per ciascun periodo di imposta.
L'alloggiato/cliente/ospite prende in affitto tutto l'immobile (fatte salve le eccezioni regionali).	Il conduttore/locatario può prendere in affitto tutto l'immobile o una porzione.
Obbligo di rispettare i Regolamenti regionali circa i servizi, gli standard qualitativi e le dotazioni minime. No servizi alberghieri.	Solo fornitura della biancheria e pulizie ad ogni cambio di conduttore/locatario e dotazione dei soli servizi funzionali all'utilizzo dell'immobile.

Sono quindi due realtà completamente differenti, ed è evidente che le locazioni brevi NON sono strutture ricettive/CAV e viceversa, come invece è riportato ancora da portali o da comunicazioni offline.

Del resto il comma 4 dell'art. 13-*quater* del DL n. 34/2019, modificato dalla legge n. 178/2020, che analizzeremo più avanti, esprime in modo chiaro tale diversità: *“Ai fini della tutela dei consumatori, presso il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è istituita una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96...”*.

Dunque le due tipologie sono tenute ben distinte.

1. Il Codice Civile e la L. 431/98

Questo è il riferimento legislativo di partenza, l'unico fino a poco tempo fa per quanto riguarda gli affitti brevi, intesi come locazione di immobili, in qualsiasi luogo ubicati, con finalità turistiche; il breve periodo si esprime nella durata massima di 29 notti e 30 giorni, gestito da privati fuori da ogni attività d'impresa.

Il Codice Civile è un corpo organico di disposizioni di diritto civile, di norme di diritto processuale civile di rilievo generale e di norme incriminatrici.

Codice Civile, Costituzione della Repubblica Italiana e leggi speciali sono le fonti del diritto civile, quindi le basi sulle quali si regola la vita nel nostro Paese.

La materia delle locazioni è trattata ampiamente nel *Libro IV - Delle Obligazioni. Titolo III - Dei singoli contratti*.

Il contratto che ci interessa riguarda espressamente:

Le locazioni di immobili per finalità turistiche

Sono descritte nella **legge 9 dicembre 1998, n. 431** sulla «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo» all'art. 1, comma 2, lettera c), ove si esclude espressamente per gli alloggi locati unicamente per finalità turistica l'applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13 della legge stessa. Si tratta di:

- art. 2 - stipula e rinnovo del contratto;
- art. 3 - disdetta del contratto;
- art. 4 - convenzione nazionale;
- art. 7 - condizioni per la messa in esecuzione del provvedimento;
- art. 8 - agevolazioni fiscali;
- art. 13 - patti contrari alla legge.

Conseguentemente, gli alloggi locati per finalità turistica **sono regolati dagli artt. 1571 e seguenti del Codice Civile**.

Secondo i dettami dell'art. 1575 c.c., il locatore deve:

1. consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
2. mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
3. garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Corrispondentemente ai sensi dell'art. 1587 c.c. il conduttore dovrà:

1. prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti desumersi dalle circostanze;
2. dare il corrispettivo nei termini convenuti.

(In questa cornice normativa restano in vigore le norme della legge n. 392 del 1978, in quanto non espressamente abrogate dall'art. 14 della legge n. 431 del 1998 e sopravvivono alcuni articoli che non hanno rilevanza per la locazione breve. In particolare l'art. 2 sulla sublocazione, l'art. 4 sul recesso del conduttore, l'art. 5 sull'inadempimento del conduttore, l'art. 6 sulla successione del contratto, l'art. 7 sulla clausola di scioglimento in caso di alienazione, l'art. 8 sulle spese di registrazione, l'art. 9 sugli oneri accessori, l'art. 10 sulla partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini).

Per gli affitti brevi normati dal Codice Civile è tassativa la stipula di un contratto⁷ della durata massima di 29 notti e 30 giorni; non sono obbligatori la registrazione del contratto stesso, con relativo pagamento dell'imposta di registro, la condivisione delle spese e degli oneri accessori, la fornitura degli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare, la documentazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti, il certificato di collaudo e di certificazione energetica, ecc.⁸

► Nota bene

Come vedremo nel capitolo 3, l'Agenzia delle Entrate specifica che: *"Il limite di durata di trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione di durata anche inferiore a trenta giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario"*. Circolare n. 26 del 2011.

Per il legislatore tali contratti stipulati per finalità turistiche non devono avere un collegamento con esigenze abitative primarie, quindi non devono rappresentare per il conduttore la dimora abituale.

È da escludere che in un contratto formalizzato tra privati per finalità turistiche vi siano gli estremi per configurare l'esercizio di attività di affittacamere fino al momento in cui il rapporto non presenti le caratteristiche di un'attività imprenditoriale.

In particolare, onde accertare la vera natura del vincolo contrattuale, bisognerà verificare se le prestazioni accessorie e i servizi aggiuntivi, quali la

7. La nozione di contratto non è definita allo stesso modo in tutti gli ordinamenti giuridici; c'è però un elemento comune in tutte le definizioni: l'accordo tra due o più soggetti (le parti del contratto) per produrre effetti giuridici (ossia costituire, modificare o estinguere rapporti giuridici), quindi un atto giuridico e, più precisamente, un negozio giuridico bilaterale o plurilaterale.

8. Tutto questo, come vedremo, è stato puntualizzato dal DL 50/2017, mentre per la tipologia contrattuale specifica, oltre al contratto di locazione breve per finalità turistiche, è possibile usare il contratto di locazione transitoria, che non ha più il vincolo del soggiorno minimo, purché siano evidenti le motivazioni di natura professionale e di studio del locatario.

fornitura di biancheria, il servizio di pulizia e altro, costituiscano elementi prevalenti rispetto alla funzione principale del semplice godimento dell'immobile, tali da far assurgere al rapporto una connotazione imprenditoriale.

2. Le attuali leggi di riferimento

Il dibattito tra Regioni e Stato è andato avanti negli anni con alti e bassi, ma alla fine si è pervenuti ad un chiarimento su cosa sono esattamente le locazioni brevi per finalità turistiche, grazie anche all'art. 53 del DL 23 maggio 2011, n. 79 – il Codice del Turismo che recita:

Art. 53 - (Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche)

1. Gli alloggi locati **esclusivamente per finalità turistiche**, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice Civile in tema di locazione.

Preso atto che le locazioni brevi hanno assunto un peso notevole nel comparto turistico, per far fronte al mancato introito fiscale generato da molti alloggi considerati “abusivi” e da alcuni portali internazionali che sfuggono ai doveri erariali in questo Paese a causa della mancanza di leggi europee adeguate, nel 2017 sono stati emanati il decreto-legge n. 50/2017 e la relativa legge di conversione n. 96/2017, che hanno ulteriormente chiarito cosa si intende per locazioni brevi per finalità turistiche e hanno introdotto la cosiddetta “tassa Airbnb”.

La legge stabilisce che tutte le prenotazioni per locazioni brevi effettuate tramite gli intermediari, portali online compresi, qualora incassino il pagamento totale, siano soggette ad una ritenuta del 21%, riscossa dall'intermediario stesso, che diventa quindi sostituto d'imposta del beneficiario (*l'host*), il quale potrà poi optare per la cedolare secca o per il regime fiscale ordinario; in quest'ultimo caso la trattenuta diventa un acconto sull'Irpef. Un altro articolo infine sancisce che l'intermediario debba incassare anche l'imposta di soggiorno, che poi verserà al Comune competente.

Quindi con questa legge è stato stabilito il principio che tutti i locatori specializzati in locazioni brevi devono pagare almeno il 21% di imposte allo Stato e che i grandi portali con sedi legali e fiscali all'estero devono comunque contribuire a far rispettare le norme italiane in materia fiscale⁹. Qui di seguito il testo coordinato degli articoli che riguardano la materia di nostro interesse; per ulteriori chiarimenti, puoi consultare la Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017, che sarà ripresa nel cap. 3, dedicato agli adempimenti fiscali.

9. Ad oggi, febbraio 2021, Airbnb non ottempera a questo obbligo, essendo ancora in corso la vicenda giudiziaria con lo Stato italiano.

Decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96

Art. 4

Regime fiscale delle locazioni brevi

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi¹⁰ i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni¹¹, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, **stipulati da persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

2. A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

3. Le disposizioni del comma 2 si applicano anche ai **corrispettivi lordi** derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1.

3 bis. Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locare e alla durata delle locazioni in un anno solare.

4. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo¹² a quello a cui si riferiscono i predetti dati. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

10. Da notare l'utilizzo del termine locazioni brevi, che è più ampio rispetto a quello di locazioni turistiche. Include infatti anche i soggiorni non connessi allo scopo turistico in senso stretto.

11. Questa legge non si applica ai contratti di locazione turistica con finalità turistiche di durata superiore a 30 gg. che, come previsto, devono essere registrati e seguono un iter diverso anche per quanto riguarda la segnalazione degli ospiti alla Pubblica Sicurezza.

12. Il termine è stato spostato al 20 agosto 2018.

5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi¹³ **all'atto del pagamento al beneficiario** e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322. Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

5 bis. I soggetti di cui al comma 5 non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, ai sensi dell'articolo 162 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dal presente articolo tramite la stabile organizzazione. I soggetti non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal presente articolo, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale individuato tra i soggetti indicati nell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

5 ter. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è **responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno** di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, della presentazione della dichiarazione, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale. La dichiarazione deve essere presentata cumulativamente ed esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo, secondo le modalità approvate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione da parte del responsabile si applica la sanzione amministrativa dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Per l'omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno si applica una sanzione amministrativa di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471¹⁴.

13. Al lordo delle commissioni percepite dall'intermediario.

14. Comma 5ter, modificato dall'articolo 180 comma 3 del DL 34/2020 (decreto interministeriale MEF e Ministero dell'Interno meglio conosciuto come Decreto Rilancio). Ulteriore novità riguarda il mancato versamento dell'imposta di soggiorno, sia da parte del gestore di struttura ricettiva (D.Lgs. 23/2011) sia da parte di chi incassa il canone della locazione breve (DL 50/2017), che ora è stato depenalizzato. La fattispecie non dà più luogo

6. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono stabilite le disposizioni di attuazione dei commi 5 e 5 bis del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario¹⁵.

7. A decorrere dall'anno 2017 gli enti che hanno facoltà di applicare l'imposta di soggiorno ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e il contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, possono, in deroga all'articolo 1, comma 26, della legge 28 dicembre 2015, n. 208, e all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, istituire o rimodulare l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno medesimi.

7 bis. Il comma 4 dell'articolo 16 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 147, si interpreta nel senso che i soggetti che hanno optato, ai sensi del predetto comma 4, per il regime agevolativo previsto per i lavoratori rimpatriati dal comma 1 del medesimo articolo, decadono dal beneficio fiscale laddove la residenza in Italia non sia mantenuta per almeno due anni. In tal caso, si provvede al recupero dei benefici già fruiti, con applicazione delle relative sanzioni e interessi.

Tutto a posto allora? Non proprio, perché, come anticipato, la norma al momento è stata applicata da molti intermediari, mentre il colosso Airbnb ha fatto ricorso al Tar del Lazio, e non solo, per chiedere la disapplicazione dei provvedimenti in materia di tassazione per le locazioni brevi. Nel frattempo però questa piattaforma ha stipulato accordi con alcuni Comuni per l'incasso dell'imposta di soggiorno¹⁶.

A giugno 2018 il Consiglio di Stato ha respinto tale ricorso, dichiarandolo inammissibile. Questa decisione ha raccolto il plauso di diversi soggetti istituzionali e non, tra i quali Federalberghi, una delle Associazioni di categoria dell'imprenditoria ricettiva¹⁷, la più agguerrita da sempre nei confronti di Airbnb.

In seguito il supremo organo amministrativo italiano, con l'ordinanza n. 6219 del 18 settembre 2019, ha stabilito a sua volta di rimettere alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la decisione se l'obbligatorietà della ritenuta per i **soggetti intermediari**, in particolare quelli con sedi in paesi esteri, come appunto Airbnb sia legittima oppure no. Nel 2020 i giudici europei avevano respinto l'istanza. La questione è piuttosto complessa e nel gennaio 2021 è stata Airbnb Irlanda (ufficio che gestisce i pagamenti per tutto il continente europeo) a rivolgersi nuovamente alla Corte di Lussemburgo per avere un ulteriore giudizio sulla compatibilità delle norme italia-

al reato di peculato ma è punibile solo con una sanzione amministrativa. V. cap. 3, par. 3 - *L'imposta di soggiorno*.

15. Risoluzione 88/E del 12 luglio 2017 con i codici tributo e il provvedimento attuativo.

16. V. capitolo *Gli adempimenti fiscali e i canoni*.

17. Federalberghi è la principale associazione di categoria del settore alberghiero; recentemente ha aperto anche una sezione dedicata all'extralberghiero, almeno in alcune Province e Regioni.