

le pagine di

RISPOSTE



TURISMO



 CONSULTING

 TRAINING

 MANAGEMENT

**“Sharing economy o
shadow economy?”**

di Alessandro Massimo Nucara

“Sharing economy o shadow economy?”

di Alessandro Massimo Nucara ^δ

L'autorizzazione ad accogliere turisti in contesti atipici (case private, aziende agricole, famiglie di pescatori, etc.) è stata storicamente motivata con l'esigenza di integrare il reddito di soggetti economicamente deboli, che dovrebbero poter svolgere le relative attività in via occasionale e comunque accessoria rispetto all'attività principale.

Grazie alle lacune del quadro normativo ed alla sostanziale assenza di controlli, il fenomeno è proliferato in modo indiscriminato, allontanandosi dall'originario principio ispiratore e dando luogo a fenomeni di concorrenza sleale, che danneggiano tanto le imprese turistiche tradizionali quanto coloro che gestiscono in modo corretto le nuove forme di accoglienza.

Vengono inoltre pregiudicati diritti ed interessi essenziali, appartenenti sia alla sfera individuale (sicurezza del turista, tranquillità dei vicini di casa, tensioni sul mercato dell'edilizia abitativa, etc.), sia alla sfera collettiva (evasione dell'IRES e dell'IRPEF, dell'imposta sul valore aggiunto, dell'imposta di soggiorno, lavoro irregolare, evasione contributiva, spopolamento dei centri storici, misure antiterrorismo, etc.).

In questo articolo si forniscono alcune stime delle dimensioni del fenomeno, si descrive il contenuto delle norme che ne hanno recentemente regolato alcuni profili fiscali, si forniscono indicazioni per integrare il quadro, oggi lacunoso, delle disposizioni che regolano la materia e si illustra sinteticamente la regolamentazione vigente in alcune importanti destinazioni turistiche straniere.

^δ Direttore Generale, Federalberghi.

“Sharing economy or shadow economy?”

by Alessandro Massimo Nucara^δ

The authorisation to host tourists in atypical contexts (private homes, farms, fishermen’s families, etc.) has traditionally been motivated by the need to supplement the income of economically weak subjects, who should be able to carry out the pertinent activities on an occasional basis, or in any case alongside their main activity.

As a result of the gaps in the regulatory framework, and a substantial lack of control, the phenomenon has spread indiscriminately, shifting away from the original principle it was inspired by and giving rise to unfair competition. This damages both traditional tourism businesses and those managing the new forms of hospitality correctly.

It also damages essential rights and interests pertaining both to the individual sphere (the safety of the tourist, the tranquillity of the neighbours, tensions on the residential building market, etc.) and the collective sphere (evasion of IRES and IRPEF income taxes, VAT, tourist tax, illegal employment, evasion of social welfare contributions, fall in the population of historic town centres, anti-terrorism measures, etc.).

This article offers an estimate of the extent of the phenomenon, describes the content of the rules that have recently regulated a number of the fiscal aspects, provides indications to fill the gaps that currently exist in the framework of measures governing the question, and offers a summary description of how the phenomenon is currently regulated in a number of leading tourist destinations abroad.

^δ General Director, Federalberghi

“Sharing economy o shadow economy”
di Alessandro Massimo Nucara

1. I numeri della shadow economy

L’offerta ricettiva italiana è composta da circa 4,9 milioni di posti letto. La tipologia prevalente è quella alberghiera, con 33.199

esercizi e circa 2,3 milioni di posti letto (il 46,1% del totale), seguita da campeggi e villaggi turistici, con 2.708 esercizi e circa 1,4 milioni di posti letto (28,0%).

Tab. 1 - Numero degli esercizi e dei posti letto per le tipologie ricettive indicate (2010 e 2015)

	Esercizi				Letti			
	valori assoluti		distribuzione percentuale		valori assoluti		distribuzione percentuale	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
alberghi 5*	362	442	0,2	0,3	61.484	70.735	1,3	1,4
alberghi 4*	5.083	5.609	3,4	3,3	706.383	755.629	15,0	15,5
alberghi 3*	15.217	15.355	10,1	9,2	971.273	957.580	20,7	19,6
Alberghi 2*	6.764	6.014	4,5	3,6	220.001	191.933	4,7	3,9
Alberghi 1*	3.837	2.959	2,6	1,8	89.287	68.830	1,9	1,4
RTA	2.736	2.820	1,8	1,7	204.914	206.011	4,4	4,2
totale alberghi	33.999	33.199	22,6	19,8	2.253.342	2.250.718	48,0	46,1
Campeggi e villaggi	2.610	2.708	1,7	1,6	1.353.729	1.365.661	28,8	28,0
Alloggi in affitto	71.130	73.075	47,3	43,6	560.368	610.641	11,9	12,5
Agriturismi	16.639	18.525	11,1	11,0	215.707	251.179	4,6	5,1
Ostelli	456	592	0,3	0,4	27.176	31.750	0,6	0,7
Case per ferie	2.222	2.325	1,5	1,4	126.948	132.976	2,7	2,7
Rifugi alpini	1.035	1.091	0,7	0,7	32.638	33.878	0,7	0,7
Altri esercizi	372	5819	0,2	3,5	11.735	45.694	0,2	0,9
Bed & Breakfast	21.852	30.384	14,5	18,1	117.209	156.836	2,5	3,2
totale extralberghiero	116.316	134.519	77,4	80,2	2.445.510	2.628.615	52,0	53,9
TOTALE	150.315	167.718	100,0	100,0	4.698.852	4.879.333	100,0	100,0

Fonte: VIII Rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia (2017); elaborazioni Federalberghi e NMTC su dati Istat.

La residua parte dell’offerta (26%), comunemente detta extralberghiera o complementare, è costituita da altre tipologie, alcune delle quali venute alla ribalta in epoca recente: gli anni novanta del secolo scorso hanno registrato un grande sviluppo dell’agriturismo (che oggi con 251mila posti letto presidiano il 5,1% del mercato), nel primo decennio degli anni duemila si sono affacciati sul mercato i bed & breakfast (circa 157mila posti letto, pari al 3,2% del totale) e da ultimo abbiamo assistito ad una vera e propria esplosione delle locazioni brevi, la cui effettiva entità non è facile misurare, in quanto le lacune del quadro normativo e la presenza di un abusivismo diffuso impediscono alle rilevazioni ufficiali di cogliere le dimensioni del fenomeno nella sua interezza.

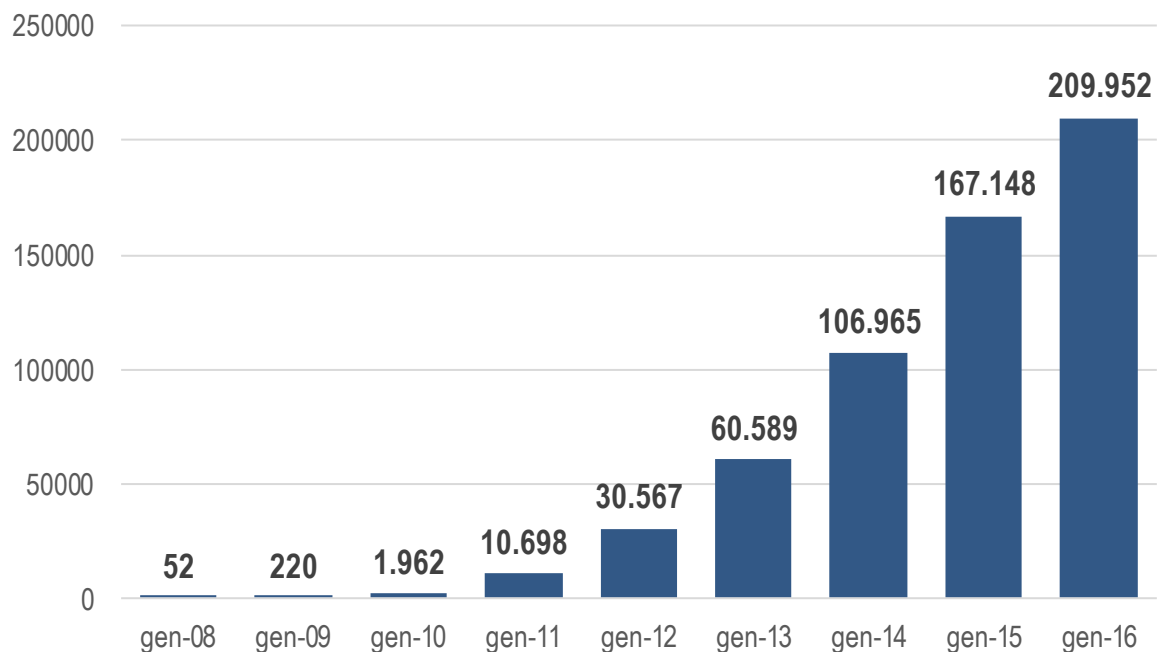
Basti dire che l’Istat censisce ogni anno circa quattrocento milioni di pernottamenti nel complesso degli esercizi ricettivi italiani (alberghieri ed extralberghieri), ma il Rapporto nazionale sul turismo stima che se ne

realizzino effettivamente circa un miliardo, dal che si deduce l’esistenza di seicento milioni di pernottamenti trattati sul “mercato nero” o comunque non rilevati.

Non meno significativi sono i risultati di un’indagine condotta dalla Guardia di finanza di Venezia: solo il venticinque per cento di coloro che affittano la propria abitazione o una camera dichiara al fisco gli affitti percepiti.

Per ottenere una stima affidabile, seppur approssimativa, delle dimensioni del fenomeno, Federalberghi, con l’assistenza tecnica di Incipit consulting srl e di Inside Airbnb, effettua un monitoraggio costante delle offerte presenti sui principali portali di prenotazione.

Ad aprile 2017, erano disponibili su Airbnb 214.483 alloggi italiani, con una crescita esponenziale che non accenna a fermarsi (42.804 alloggi in più nel corso del 2016, pari ad un incremento del 25,6%). Le strutture di natura analoga (appartamenti in affitto e bed and breakfast) censite dall’Istat sono 103.459.

Graf. 1 – Gli alloggi presenti su Airbnb, 2008 - 2016

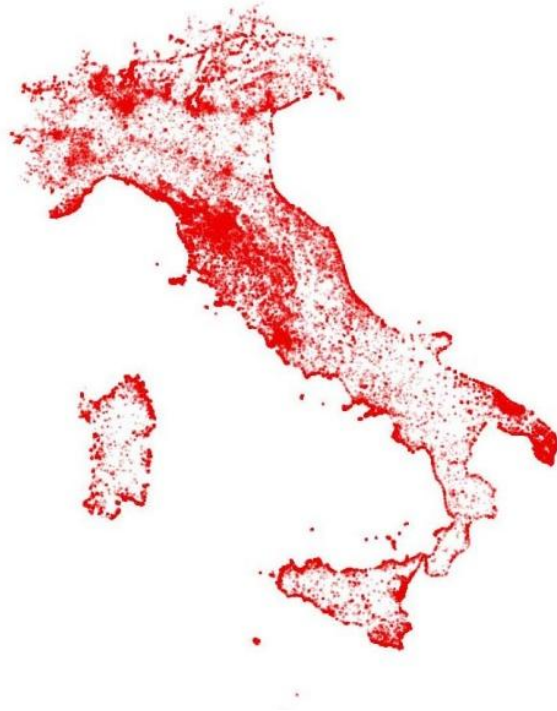
Fonte: Federalberghi, 2017.

Si può pertanto certificare ufficialmente l'esistenza di almeno 110.000 alloggi che sfuggono ad ogni controllo, con l'avvertenza che le strutture mancanti all'appello sono probabilmente il doppio, in quanto gli alloggi presenti sul noto portale erano 52 a dicembre 2008, anno in cui l'Istat censiva 84.189 strutture.

Tra le città italiane maggiormente interessate dal fenomeno troviamo Roma con 25.743 alloggi, Milano con 14.523, Firenze con 6.992 e Venezia con 5.973.

Per quanto riguarda le regioni, la pole position spetta alla Toscana, con 34.595 alloggi, seguita dal Lazio con 32.663, dalla Lombardia, con 25.148 e dalla Sicilia con 23.020.

Fig. 1 e Tab. 2 – *Distribuzione regionale degli alloggi presenti su Airbnb: numero di alloggi e numero per km quadrato*



Regione	n. alloggi	n./kmq
Toscana	34.595	1,51
Lazio	32.663	1,89
Lombardia	25.148	1,05
Sicilia	23.020	0,9
Puglia	21.240	1,1
Sardegna	12.900	0,54
Veneto	12.259	0,67
Campania	10.084	0,74
Liguria	8.485	1,57
Piemonte	7.294	0,29
Emilia-Romagna	6.178	0,28
Umbria	4.291	0,51
Marche	3.610	0,37
Calabria	3.028	0,2
Trentino-Alto Adige	2.975	0,22
Abruzzo	2.782	0,26
Friuli Venezia Giulia	1.426	0,18
Valle d'Aosta	1.124	0,34
Basilicata	1.049	0,1
Molise	332	0,07
ITALIA	214.483	0,71

Fonte: Federalberghi, 2017.

2. Quattro bugie a cui non credere

Dall'analisi delle inserzioni presenti ad aprile 2017 sul portale Airbnb emergono quattro grandi bugie che smascherano definitivamente la favoletta della condivisione.

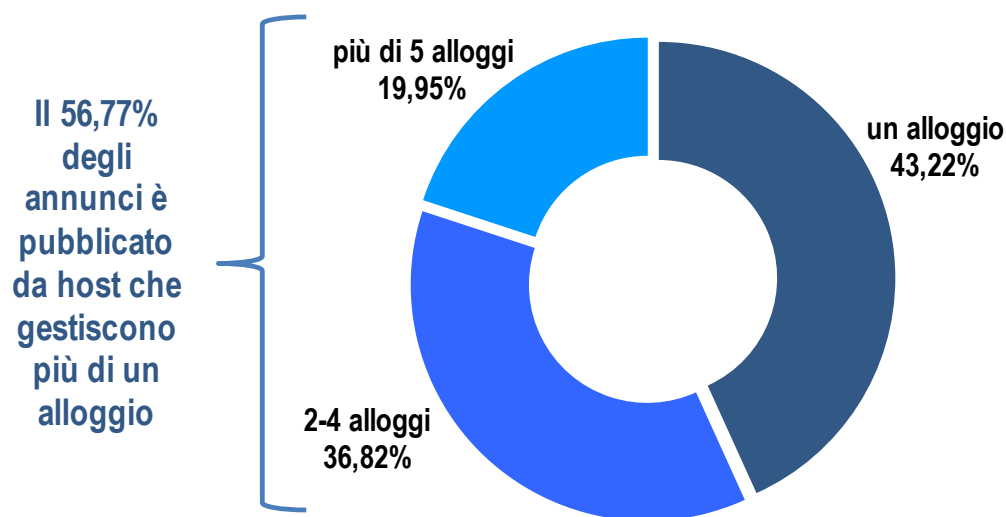
Non è vero che si tratta di attività occasionali.

La maggior parte degli annunci (il 76,3%) si riferisce ad alloggi disponibili per oltre sei mesi l'anno.

Non è vero che si tratta di piccoli redditi.

Si tratta di attività economiche a tutti gli effetti e non di forme integrative del reddito: più della metà degli annunci (il 56,77%) sono pubblicati da persone che amministrano più alloggi, con i casi limite di insegne di comodo quali Guido che gestisce 507 alloggi e Simona che ne mette in vendita 347.

Graf. 2 – Numero di strutture gestite da ciascun host su Airbnb, 2017

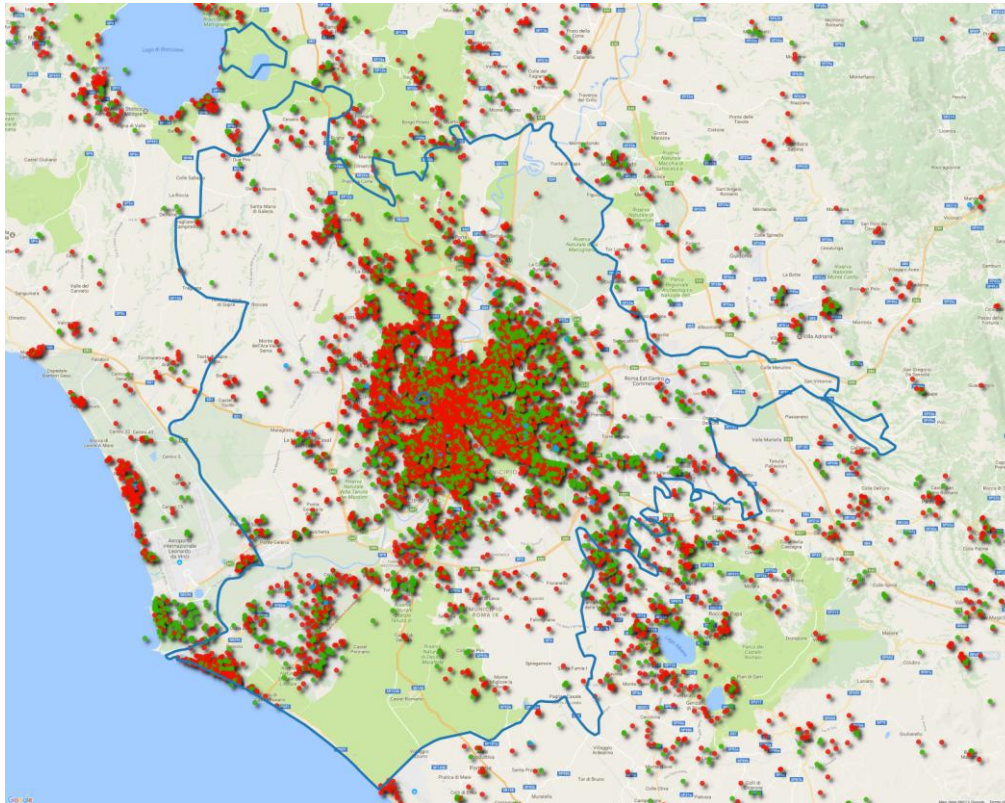


Fonte: Federalberghi, 2017.

Non è vero che si condivide l'esperienza con il titolare. Nonostante le leggende metropolitane che vengono fatte circolare in relazione alla condivisione del divano di casa, la maggior parte degli annunci (il 70,6%) si riferisce all'affitto di interi appartamenti, in cui non abita nessuno.

Non è vero che le nuove formule tendono a svilupparsi dove c'è carenza di offerta. Gli alloggi sono concentrati soprattutto nelle grandi città e nelle principali località turistiche dove è maggiore la presenza di esercizi ufficiali.

Fig. 2 - *Gli annunci su Airbnb – mappa del comune di Roma*



Fonte: Federalberghi, 2017.

Il consumatore è ingannato due volte - in quanto viene tradita la promessa di vivere un'esperienza autentica e vengono eluse le norme poste a tutela del cliente, dei lavoratori, della collettività e del mercato.

3. La disciplina fiscale delle locazioni brevi

L'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 2017 n. 96 (Gazzetta Ufficiale 23 giugno 2017, n. 144), ha dettato una regolamentazione specifica per la disciplina fiscale delle cosiddette locazioni brevi.

La norma, pur affrontando solo una parte delle problematiche che caratterizzano il dilagare delle attività abusive, compie un passo importante nella giusta direzione, in quanto tende ad assicurare il pagamento delle imposte, sia pur in misura forfettaria, da parte di tutti gli operatori del mercato turistico ricettivo.

In estrema sintesi, i capisaldi della norma sono:

- ~ la definizione di "locazioni brevi", intendendosi per tali 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 di attività d'impresa;

- ~ la possibilità di optare per la cedolare secca con aliquota del 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve;
- ~ l'emanazione di un regolamento governativo, con cui definire i criteri in base ai quali l'attività di locazione breve 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 TUIR, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare;
- ~ l'obbligo per gli intermediari ed i portali on-line, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, di trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati; l'omessa, incompleta o infedele comunicazione di tali dati è punita con la sanzione da euro 250 a euro 2.000; 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;

- ~ l’obbligo per gli intermediari ed i portali on-line, residenti nel territorio dello Stato o in possesso di stabile organizzazione, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, di operare, in qualità di sostituti d’imposta, una ritenuta del 21% (a titolo di cedolare secca, o di acconto nel caso in cui il beneficiario non abbia optato per la cedolare secca) sull’ammontare dei canoni e corrispettivi all’atto del pagamento al beneficiario, e di provvedere al relativo versamento; al sostituto d’imposta che non applica la ritenuta viene applicata una sanzione pari al 20% dell’importo dovuto, più gli interessi, mentre il mancato versamento delle imposte già operate fa salire la sanzione al 30%;
- ~ l’adempimento degli obblighi di cui sopra tramite la nomina di un rappresentante fiscale per gli intermediari o portali non residenti riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, in qualità di responsabili d’imposta;
- ~ la responsabilità del pagamento dell’imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, ove istituiti, nonché degli

ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale, per il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi;

- ~ l’emanazione di un provvedimento dell’Agenzia delle Entrate per stabilire le disposizioni di attuazione dell’obbligo di trasmettere e conservare i dati e di trattenere e versare la ritenuta da parte degli intermediari e portali on-line residenti nel territorio dello Stato o in possesso di stabile organizzazione;
- ~ in deroga al blocco delle imposte locali previsto dalla legge di bilancio 2017, per i comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d’arte, la possibilità di istituire o rimodulare l’imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno con decorrenza dall’anno 2017.

Il gettito atteso

In base ai dati delle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche presentate nell’anno 2016, anno di imposta 2015, risulta un ammontare di canoni relativo alla locazione di immobili per periodi brevi di circa 221,1 milioni di euro, per

la quasi totalità assoggettati a cedolare secca all'aliquota del 21 per cento.

Tenuto conto del tasso di evasione mediamente rilevato dalla Guardia di Finanza, il Governo ha stimato un ammontare di maggiore base imponibile su cui applicare la nuova ritenuta d'acconto pari a circa 663,3 milioni di euro (221,1 x 3). Applicando l'aliquota del 21 per cento, ne deriva una maggiore ritenuta a regime di circa 139,3 milioni di euro, mentre per il 2017, considerando l'entrata in vigore a partire da giugno 2017, il gettito atteso è di 81,3 milioni di euro.

Considerate le dimensioni del fenomeno citate in premessa, è tuttavia probabile che tale previsione debba essere rivista al rialzo. Secondo una stima di Italianway, il solo Airbnb genera un mercato di circa 1,2 miliardi l'anno, al quale corrisponderebbero circa 250 milioni di euro in tasse.

Le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, con provvedimento prot. n. 132395 del 12 luglio 2017, ha definito le modalità di attuazione dell'obbligo per gli intermediari e portali on-line di trasmettere e conservare i dati e di trattenere e versare la ritenuta dei contratti di locazione breve, definiti

all'interno della manovra correttiva convertita di recente in legge.

Gli agenti di intermediazione e i gestori di portali telematici devono comunicare all'Agenzia delle entrate:

- ~ nome, cognome e codice fiscale del locatore;
- ~ durata del contratto;
- ~ importo del corrispettivo lordo (l'ammontare dovuto dal soggetto conduttore);
- ~ indirizzo dell'immobile.

Per i contratti relativi al medesimo immobile e stipulati dal medesimo locatore, la comunicazione dei dati può essere effettuata anche in forma aggregata.

I dati vanno trasmessi tramite i servizi dell'Agenzia delle Entrate (le specifiche tecniche verranno pubblicate direttamente nel sito web dell'Agenzia) entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.

Se gli agenti di intermediazione ovvero i gestori dei portali sono soggetti non residenti, la comunicazione va fatta dalla stabile organizzazione in Italia (se ne sono in possesso) o dal rappresentante fiscale in Italia (se sono privi di stabile organizzazione nel territorio italiano).

I soggetti in questione, qualora intervengano nella fase del pagamento/incasso dei corrispettivi relativi al contratto di locazione

breve, sull'ammontare pagato dal conduttore devono effettuare una ritenuta pari al 21 per cento dell'importo.

La ritenuta è a titolo d'acconto solo nel caso in cui il beneficiario non abbia optato per l'applicazione del regime della cedolare secca e andrà versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata (facendo riferimento a quanto previsto in materia di versamento unitario delle imposte e compensazione), tramite F24 e utilizzando il codice tributo 1919 di cui alla risoluzione n. 88/E del 5 luglio 2017 dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in cui gli agenti di intermediazione ovvero i gestori dei portali siano soggetti non residenti, la ritenuta va effettuata e successivamente versata dalla stabile organizzazione in Italia (se ne sono in possesso) o dal rappresentante fiscale in Italia (se sono privi di stabile organizzazione).

Alcuni intermediari, tra cui Airbnb, hanno contestato il contenuto della norma, lamentando anche l'impossibilità di applicarla nei tempi previsti dalla legge. Altri operatori hanno replicato ricordando che l'obbligo è noto dal 24 aprile e informando di aver sviluppato in una sola settimana il software che consente di effettuare la trattenuta e di auto-compilare il modello F24. Tenuto conto delle difficoltà di

natura gestionale che gli operatori possono aver incontrato nella effettuazione degli adempimenti relativi alle ritenute, l'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 24 del 12 ottobre 2017, ha precisato che l'Amministrazione finanziaria potrà escludere l'applicazione delle sanzioni in relazione alla omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre.

4. I prossimi passi

Nell'esprimere apprezzamento per l'obiettivo perseguito dalla norma, si ritiene opportuno suggerire alcune integrazioni, che potranno migliorarne l'effettività, prevenendo possibili tentativi di elusione e introducendo misure di tutela, per i consumatori, per la collettività e per il mercato.

Definire criteri oggettivi

Per espressa previsione del comma 1 dell'articolo 4, le disposizioni inerenti il regime fiscale si applicano unicamente ai soggetti che operano “al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa”. Come già detto, dovrà essere emanato un regolamento, per definire i criteri in base ai quali l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, nel rispetto di alcuni criteri fissati dalla legge.

Dovrà, anzitutto, essere assicurata 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. L'articolo 2082 stabilisce testualmente che è imprenditore chi esercita professionalmente una attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi.

Deve trattarsi cioè di attività svolta a scopo di lucro (e non v'è dubbio che la locazione di immobili rientri in tale categoria), svolta a titolo non occasionale. L'articolo 4 afferma inoltre che il regolamento dovrà avere riguardo “anche al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare”.

In attesa dell'emanazione del regolamento, appare utile richiamare alcuni elementi che si ritiene debbano essere tenuti in considerazione per la sua redazione:

- ~ la eventuale fornitura di servizi, applicando i principi individuati dalla Corte di Cassazione per distinguere tra attività di locazione e attività alberghiera;
- ~ le modalità di commercializzazione, assimilando alle imprese ricettive la posizione degli alloggi che vengono resi disponibili per periodi di durata brevissima;

- ~ la capacità ricettiva, ricordando che gli affittacamere - anche quando sono gestiti in forma imprenditoriale - non possono essere composti da più di sei camere e considerando le soglie dimensionali fissate, in Italia e all'estero, per le varie tipologie di attività ricettiva;
- ~ il periodo di attività, ricordando che moltissime attività imprenditoriali, in specie nelle località balneari del Mezzogiorno, sono aperte al pubblico per un periodo spesso inferiore a due mesi.

Promuovere parità di condizioni

Al fine di promuovere parità di condizioni tra gli operatori, è altresì necessario chiarire che gli immobili utilizzati per le locazioni brevi sono equiparati alle strutture ricettive quanto meno in relazione ad alcuni aspetti, connessi all'utilizzo dell'alloggio, quali ad esempio la tariffa rifiuti, l'imposta municipale unica, il canone speciale per la ricezione di trasmissioni radiotelevisive, i compensi dovuti per il diritto d'autore ed i diritti connessi.

Proteggere il consumatore

Al fine di assicurare un’adeguata protezione del consumatore, occorre prevedere:

- ~ il divieto di alloggiare i clienti in immobili che possono comportare rischi per la salute e per la sicurezza;
- ~ l’individuazione univoca del soggetto che assume la responsabilità dell’esecuzione della prestazione, specificando non solo l’identità del titolare ma anche l’esatta ubicazione dell’alloggio;
- ~ il divieto di utilizzare espressioni che traggano in inganno in relazione alle caratteristiche dell’alloggio proposto;
- ~ una copertura assicurativa, sia per tutelare i beni di proprietà del cliente, sia per far fronte ad altri danni eventualmente subiti dal cliente;
- ~ adeguate sanzioni in caso di mancato rispetto di tali previsioni.

Proteggere la comunità

Al fine di consentire alle forze dell’ordine di acquisire tempestivamente informazioni in merito all’identità delle persone ospitate, è opportuno affermare esplicitamente che tutte le attività in argomento sono soggette all’obbligo di comunicare le generalità degli alloggiati ai sensi dell’articolo 109 del testo unico delle leggi

di pubblica sicurezza approvato con regio decreto 18 agosto 1931, n. 773.

Al riguardo, va ricordato come, nonostante la norma attualmente in vigore citi espressamente anche i <<gestori di strutture di accoglienza non convenzionali>> le generalità degli ospiti degli appartamenti in affitto vengono comunicate solo in una minoranza di casi.

Consentire alle forze dell’ordine di accedere ai locali

Si rende necessario prevedere che le forze dell’ordine possano avere accesso ai locali in cui si svolge l’attività economica, al fine di consentire gli opportuni controlli, al pari di quanto avviene per i pubblici esercizi.

Istituire un registro

È necessaria infine l’istituzione del registro nazionale delle attività ricettive non imprenditoriali, con lo scopo di assicurare la necessaria trasparenza, sia nei confronti delle amministrazioni statali e regionali competenti in materia, sia nei confronti dei consumatori.

5. Cinque buoni esempi da imitare

I più importanti paesi turistici hanno dettato regole per porre un argine al dilagare degli affitti abusivi. Ecco alcuni buoni esempi.

caratteristiche dell'alloggio.



AMSTERDAM

Gli appartamenti privati possono essere affittati per non più di sessanta giorni all'anno e non possono ospitare più di quattro persone per volta.



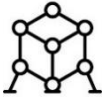
BARCELONA

Chi vuole affittare il proprio appartamento per periodi brevi deve chiedere una licenza.



BERLINO

Il comune di Berlino ha vietato l'affitto di appartamenti ai proprietari che non siano titolari di una licenza.



BRUXELLES

A Bruxelles può affittare casa per meno di 90 giorni solo chi rispetta una serie di requisiti rigidissimi e solo con il consenso di tutti i condomini del palazzo.



PARIGI

I proprietari degli immobili affittati per brevi periodi devono iscriversi in un registro pubblico, dichiarando le proprie generalità, l'indirizzo e le

APPENDICE - Testo del Decreto Legge n° 50 del 24/04/2017 convertito, con modifiche, nella legge n° 96 del 21/06/2017

**Articolo 4
(Regime fiscale delle locazioni brevi)**

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e 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 successivo 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.

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 corrispettivi 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, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

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 4, 5 e 5-bis del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario.

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.

Tutti gli articoli dal 2001 ad oggi
de “le pagine di Risposte Turismo”
sono disponibili on-line
nella sezione dedicata del sito
www.risposteturismo.it



Risposte Turismo s.r.l.
Giudecca 624 | 30133 Venezia
tel. +390413093260 | fax. +390418520077
www.risposteturismo.it | info@risposteturismo.it