

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA

VADEMECUM REGIONE EMILIA-ROMAGNA

<https://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/temi/alberghi/disciplina-delle-strutture-ricettive-dirette-allospitalita>

VADEMECUM CITTÀ METROPOLITANA BOLOGNA

https://www.cittametropolitana.bo.it/suap/Home/Schede_attivita_impreditoria/Alloggi/Alloggi/Appartamenti_ammobiliati_per_uso_turistico_in_forma_non_impreditoriale

RIFERIMENTI NORMATIVI

Locazioni turistiche e/o locazioni brevi

- Articoli 1571 e seguenti del Codice Civile (locazione)
- Articolo 1 c. 2 lettera c) L. 09.12.1998 n. 431 (legge sulle locazioni)
- Articolo 53 D. Lgs. 79/2011 (CODICE DEL TURISMO - locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche) - D.L. 50/2017 - LEGGE 96/2017...
- Per la Pubblica Sicurezza: il **TULPS** (Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza)
- Per i Redditi: il **TUIR** (Testo Unico Imposte sui Redditi) e circolare 24/E del 12/10/2017 Agenzia Entrate
- Legge / Regolamento Regionali sul Turismo, e/o Norme locali comunali.

...continua

Altra premessa

In particolare la Circolare 24/E del 12/10/2017 dell'Agenzia Entrate specifica la normativa che, a sua volta....

- 1) ha fornito una precisa definizione di tali contratti
- 2) ha stabilito il regime fiscale applicabile ai relativi canoni
- 3) ha attribuito i compiti di comunicazione dei dati
- 4) ha disciplinato le ipotesi di sostituzione nel prelievo dell'imposta in capo a determinati intermediari

D.L. n. 50/2017

(specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi a partire dal 01/01/2017) (convertito nella legge 96/2017)

Art. 4

Si definiscono Locazioni Brevi Turistiche, i contratti di locazione che:

- 1) Hanno ad oggetto immobili **AD USO ABITATIVO** - da A1 a A11 - esclusi A10 (uffici o studi privati) e relative pertinenze, oppure **singole stanze** dell'abitazione (circolare n. 26/E/2011), situati in **Italia** (quelli all'estero producono un reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera f del Tuir)
- 2) Hanno **durata non superiore a 30 giorni**. In questo caso il contratto **non ha obbligo di registrazione** (non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata). Tuttavia, occorre valutare se nell'anno per uno stesso locatario su uno stesso immobile si è superato il limite di giorni

...continua

D.L. n. 50/2017

(specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi
a partire dal 01/01/2017) (convertito nella legge 96/2017)

Art. 4

- 3) Siano stipulati da **persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa (con riferimento ad entrambe le parti del contratto, quindi sono esclusi quelli ad uso foresteria per i propri dipendenti)
- 4) Locati 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 immobiliare da locare

Servizi accessori alla locazione

Articolo 4 D.L. 50/2017 prevede anche la prestazione dei servizi di...

- fornitura di biancheria
- pulizia dei locali
- altri servizi strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo (anche se non citati esplicitamente dalla norma)

SERVIZI NON ACCESSORÍ ALLA LOCAZIONE

Non possono essere considerati accessori i servizi che non sono STRETTAMENTE CONNESSI CON LA FINALITÀ RESIDENZIALE DELL'ABITAZIONE, quali, ad esempio:

- fornitura della colazione
- somministrazione di pasti
- messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti

Se il locatore, insieme alla messa a disposizione dell'immobile, fornisce anche questi servizi, il contratto NON rientra nella disciplina delle locazioni brevi, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione non compatibile con il semplice contratto di locazione (è un'attività d'impresa anche se occasionale)

Cosa dice l'articolo?

- D.L. 24/04/2017, n. 50 Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo. Pubblicato nella Gazz. Uff. 24 aprile 2017, n. 95, S.O. **ART. 4 Regime fiscale delle locazioni brevi**
- In vigore dal 30 giugno 2019. 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. (22)
 2. A decorrere dal 1°(gradi) 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. (22)
 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. (22)
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. (23)
 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 (31) 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. (22) (29)

- 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. (24) (29)
- 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](#). In assenza di nomina del rappresentante fiscale, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo dei soggetti di cui al periodo precedente sono solidalmente responsabili con questi ultimi per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3. (28) (29)
- 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. (25)
- 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. (22) (30)
- 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. (26)
- 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 impatriati 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. (27)

DI COSA SI TRATTA?

contratto di locazione «BREVE»

con durata limitata nel tempo,

il cui scopo precipuo è quello di soddisfare

esigenze abitative temporanee per finalità turistica,

ovvero insorte in occasione di un viaggio o di un

soggiorno per svago, villeggiatura, riposo o

qualunque altra causa voluttuaria

Classico quesito sulla durata? Fiaip risponde...

«I 30 giorni ...come sono da intendere complessivamente nell'anno per ogni persona? O vanno conteggiati sommando anche più persone? Per esempio: cosa accade se si affitta l'appartamento per 20 giorni a una persona e 25 giorni a un'altra?»>

«Il termine di 30 giorni – indicato dall'articolo 4 del Dl 50/2017 (convertito dalla legge 96/2017) sul «regime fiscale delle locazioni brevi» – dev'essere inteso per singolo contratto/inquilino. Significa che, nel corso dell'anno, è possibile stipulare più contratti di locazione breve, di durata non superiore a 30 giorni, senza procedere alla registrazione di cui al Dpr 131/1986.

Se invece la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti è complessivamente superiore a 30 giorni, il contratto deve essere registrato (circolare 12/E/1998)>

Da Fiaip Risponde

- *Inoltre, il decreto sicurezza prevede la comunicazione alla Questura anche per gli affitti brevi: bisogna registrarsi ed effettuare l'iter di abilitazione, anche se si affitta una casa vacanze solo per un breve periodo dell'anno e senza servizi aggiuntivi?>*
- *<Salvo ulteriori chiarimenti da parte del Ministero dell'Interno – allo stato è necessario procedere alla comunicazione alle Questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici (o, in extremis, mediante fax o Pec, in caso di problemi tecnici), comunicando le generalità delle persone alloggiate secondo le modalità stabilite dal ministero dell'Interno e nel rispetto della normativa sulla privacy. È quindi necessaria – salvo sanzioni – la comunicazione telematica attraverso il portale «alloggiati Web» della Polizia di Stato>.*

Sono locazioni turistiche quelle aventi
ad oggetto gli alloggi locati
esclusivamente per
finalità turistiche
in qualsiasi luogo ubicati
(non è, quindi, necessario che si tratti
di meta turistica)

Chi può essere il locatore?

Anche il SUBLOCATORE E IL COMODATARIO

Il D.L. n. 50/2017 ha ampliato l'applicabilità della cedolare secca (21%) anche alle ipotesi della sublocazione e dei contratti di concessione in godimento oneroso conclusi dal **COMODATARIO**, di locazione che comprende servizi accessori (pulizia e fornitura di biancheria)

Fattispecie che viceversa risultano espressamente escluse dal campo di applicazione del suddetto regime sostitutivo in caso di stipulazione di contratti di locazione eccedenti i 30 giorni.

L'estensione si motiva con il fatto che le locazioni turistiche possono essere concluse anche dal locatario che (magari durante la propria permanenza in altro luogo) decida di sub-affittare l'immobile locato.

Il regime delle locazioni brevi o turistiche
si applica anche :

- Alle sublocazioni;
- Ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario, che hanno per oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi;
- Ai contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione.

PER QUALI CONTRATTI DI “LOCAZIONE BREVE” SI PUÒ SCEGLIERE LA CEDOLARE SECCA

- ✓ la durata non deve superare i **30 giorni**
- ✓ la data di stipula non è anteriore al **1° giugno 2017**
- ✓ non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
- ✓ devono riguardare solo le unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a **uso abitativo** (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate **in Italia**, e loro pertinenze
- ✓ possono prevedere anche **servizi accessori** alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)
- ✓ le parti (locatore e conduttore) possono essere solo **persone fisiche** che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
- ✓ può trattarsi anche di **sublocazione, comodato** a titolo oneroso, locazioni di **singole stanze** di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
- ✓ possono essere conclusi **direttamente** dalle parti o **tramite soggetti** che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici

I contratti di locazione breve possono essere stipulati:

- 1) direttamente dal **LOCATORE**
- 2) tramite soggetti che esercitano
attività di **INTERMEDIAZIONE
IMMOBILIARE**
- 3) tramite **PORTALI TELEMATICI**

Intermediari

- Le novità si applicano SIA quando i contratti sono conclusi direttamente tra il proprietario (o il sublocatore o il comodatario) ed i locatari,
- SIA quando per la stipula o il pagamento dei canoni intervengono soggetti terzi che esercitano attività di intermediazione immobiliare (ed in tali situazioni la legge ha individuato precisi adempimenti nei confronti degli intermediari)

DUPLICE MODELLO

- 1) Agente immobiliare agisce in forza di un MANDATO CON RAPPRESENTANZA
- 2) Agente agisce in forza di MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA

Intermediazione: mandato con rappresentanza

Il negozio giuridico si svolge, anche ai fini Iva, direttamente tra il mandante (proprietario) ed il terzo (cliente).

Determinando l'irrilevanza tributaria dell'interposizione dell'agente immobiliare (mandatario).

Segue...

MANDATO CON RAPPRESENTANZA

Ruolo	Proprietario mandante	Agente mandatario
Contabilità	Rileva il ricavo per la vendita al terzo cliente ed il costo per il compenso da riconoscere al mandatario agente.	Rileva il ricavo per il compenso della sua attività da fatturare al mandante proprietario.
Imposte dirette	Il ricavo di vendita ed il costo per il compenso costituiscono, rispettivamente, un componente positivo e uno negativo di reddito.	Il ricavo per il compenso costituisce un componente positivo di reddito.
Iva	Emette fattura di vendita intestata al terzo acquirente (cliente) con Iva al 10% se il mandante proprietario è soggetto passivo Iva; in esenzione se è persona fisica. Riceve fattura per il compenso del mandatario agente.	Emette fattura con Iva ad aliquota ordinaria per il compenso.

MANDATO SENZA RAPPRESENTANZA

In tale ipotesi, il mandatario agirà di fronte ai terzi per conto del mandante, ma con nome proprio, e per conseguenza, gli effetti degli atti giuridici compiuti ricadranno su di lui.

Effetti che, tuttavia, dovranno successivamente essere trasferirli al mandante, in virtù dell'accordo con questi stipulato senza alcuna stipulazione contrattuale, ma in base a meri accordi verbali.

Segue...

Su questo aspetto è intervenuta la Risoluzione n. 117/E/2004 dell'Agenzia delle Entrate - Direzione centrale normativa e contenzioso, secondo cui:

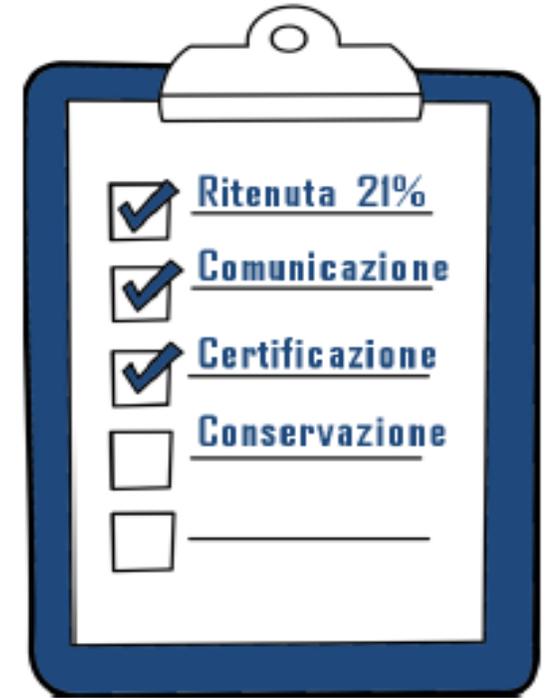
- Somme pagate dai terzi (clienti) all'agente che opera senza rappresentanza - L'agente è chiamato in questo caso ad emettere fattura al cliente con aliquota del 10% (in quanto egli sta locando l'unità immobiliare a nome proprio (per conto del proprietario)).
- Somme riversate dall'agente immobiliare ai proprietari dei beni immobili - In virtù del fatto che la somma riscossa dall'agente intermediario sconta l'iva al 10%, fa sì che debbano scontare il medesimo trattamento fiscale anche le somme rimesse ai proprietari degli immobili (se questi risultano essere soggetti passivi di imposta). Nella diversa ipotesi in cui detti proprietari non siano soggetti passivi Iva, l'operazione di riversamento a loro favore delle somme incassate dall'agente (al netto delle relative provvigioni) risulterà fuori campo Iva, per difetto del presupposto soggettivo in capo al percipiente.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare hanno obblighi di natura informativa tutte le volte che intervengono nella stipula di un contratto di locazione breve, come definito nel precedente capitolo.

Inoltre, se incassano o intercedono anche nella fase del pagamento dei canoni di locazione o dei corrispettivi, sono tenuti ad applicare una ritenuta quando versano al locatore la somma incassata.

In sintesi, gli intermediari devono:

- comunicare all' Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati a partire dal **1° giugno 2017** per il loro tramite
- trattenere una somma, pari al **21%** del canone, se intervengono anche nel pagamento o incassano i corrispettivi.



Cedolare secca sempre?

- Ora, con il decreto 50/2017 è possibile applicare le disposizioni in materia di «cedolare secca sugli affitti», già utilizzabili per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, anche ai redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di concessione in godimento oneroso dell'immobile da parte del comodatario, di locazione che comprende servizi accessori (per esempio, la pulizia o la fornitura di biancheria).
- Prima non era possibile usufruire della cedolare secca in quanto questi redditi non erano riconducibili alla categoria dei redditi fondiari

FORMA E CONTENUTO DEL CONTRATTO

Forma SCRITTA a pena di NULLITÀ.

Il contratto deve espressamente indicare
LE FINALITÀ TURISTICHE

onde evitare l'eventuale applicazione delle norme in materia di locazione abitativa primaria o transitoria. Non vi è un particolare schema contrattuale da seguire per indicare gli elementi del contratto.

QUANDO SI CONSIDERA STIPULATO IL CONTRATTO?

- Nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art 1326 c.c.)
- Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione dall'intermediario.

DURATA

Il contratto di affitto turistico non prevede alcun termine minimo di durata e alla scadenza ne cessano automaticamente gli effetti,
non è necessaria la disdetta

Con riferimento alla durata si può distinguere tra:

LOCAZIONE TURISTICA LUNGA

cd. contratto casa vacanze

LOCAZIONE TURISTICA BREVE

cd. contratto brevi vacanze

LOCAZIONE TURISTICA BREVISSIMA

cd. contratto weekend

Problema Lombardia 2018

- Gli alloggi dati in locazione c.d. CAV («case ed appartamenti per vacanze») e quindi si deve registrare al Suap... ma così facendo si rischia di NON applicare la cedolare secca (esercizio attività d'impresa) e si rischia di pagare la TARI (non come utenza domestica ma come attività commerciale) (Regolamento regionale del 2016)
- Sempre la Lombardia ha poi posto una serie di regole molto vincolanti (ledendo anche il principio dell'autonomia contrattuale art. 1322 c.c.),tipo presenza del bollitore o numero «x» di canovacci...

LOCAZIONE TURISTICA LUNGA

cd. Contratto Casa vacanze

Il contratto deve prevedere clausole che regolano:

- la durata della locazione
- l'entità del canone e le modalità di pagamento dello stesso prevedendone la rivalutazione
- il deposito della cauzione

LOCAZIONE TURISTICA BREVE (cd. *Contratto Brevi vacanze*):

Il contratto deve contenere pattuizioni circa:

- il recesso
- l'entità delle spese accessorie
- le modalità di utilizzo degli eventuali spazi accessori

LOCAZIONE TURISTICA BREVISSIMA (cd. contratto weekend)

Nel contratto deve essere prevista
una clausola con

pattuzione forfettaria sui consumi per le utenze
(luce, acqua, gas...)

OBBLIGAZIONI DELLE PARTI:

LOCATORE

consegnare al locatario
la cosa in **buono stato**
di manutenzione in
modo che possa servire
all'uso convenuto e
garantirne
il pacífico godimento
durante la locazione

CONDUTTORE

- servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto, osservando la **diligenza del buon padre di famiglia**
- pagare il canone
- restituire la cosa locata termine della locazione **nel medesimo stato** in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deterioramento

Per l'avvio o l'esercizio dell'attività sono necessari

REQUISITI SOGGETTIVI

- Essere proprietario o usufruttuario;
- Essere in possesso dei requisiti morali da autocertificare al momento della presentazione della domanda

REQUISITI OGGETTIVI

Le caratteristiche delle abitazioni devono essere conformi alle normative vigenti in materia:

- urbanistica
- sanitaria
- di prevenzione incendi
- di sicurezza

CAPACITÀ RECETTIVA

(dati indicativi, L.R.E.R. 16/2004, modificata L.R. E.R. 4/2010 e delibere varie)

- soggiorno di almeno 14 mq;
- camere da letto almeno 9 mq - per un posto letto - e 14 mq - per 2 posti -
- monolocali minimo 28 mq - per una persona - 38 mq - per 2 persone -
- cucina o angolo cottura conforme ai Regolamenti edilizi comunali;

Per gli appartamenti classificati

- 9 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 2 soli;
- 10 mq. di superficie utile per posto letto per le strutture a 3 soli.

I posti letto totali sono dati dalla somma della capacità ricettiva delle camere da letto. È sempre possibile l'aggiunta di un letto per minori di 12 anni al di fuori dei parametri sopra indicati;

COMUNICAZIONE

DEI

DATI

Quando l'intermediario oltre a favorire l'incontro tra domanda e offerta di abitazione fornisce anche un supporto professionale o tecnico o informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo:

Se il conduttore ha accettato la proposta di locazione tramite l'intermediario stesso o ha aderito all'offerta di locazione tramite la piattaforma on line

L'intermediario **È TENUTO A COMUNICARE I DATI**

Se il locatore si avvale dell'intermediario solo per proporre l'immobile in locazione ma il conduttore comunica direttamente al locatore l'accettazione della **NON È TENUTO A COMUNICARE I DATI**

QUALI DATI DEVONO ESSERE COMUNICATI?

- Nome cognome e codice fiscale del locatore
- Durata del contratto
- Importo del corrispettivo lordo
- Indirizzo dell'immobile

QUANDO DEVONO ESSERE COMUNICATI?

Entro il 30 giugno dell'anno
successivo o in occasione della
Certificazione della ritenuta

Chi è responsabile della correttezza dei dati?

Gli intermediari sono tenuti a richiedere i dati previsti ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità.

Il LOCATORE è responsabile della corretta tassazione del reddito e della veridicità delle proprie dichiarazioni

Riassumendo...

Per contratto di locazione breve si intende un contratto di locazione di immobile a 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 contratti di sublocazione 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.

Ritenute e versamenti

Gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano i canoni/corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve devono effettuare, su quelle somme, una ritenuta del 21%, da versare tramite modello F24, con il codice tributo "1919" ([risoluzione n. 88/2017 - pdf](#)).

Se il beneficiario non opta in sede di dichiarazione dei redditi per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

Modalità di trasmissione

I **soggetti residenti** nel territorio dello Stato trasmettono i dati utilizzando il canale Entratel/Fisconline direttamente o tramite gli intermediari. Per la compilazione del file contenente i dati devono essere utilizzati i prodotti software resi disponibili gratuitamente dall'Agenzia delle entrate.

I **soggetti non residenti**:

- se in possesso di una stabile organizzazione in Italia, trasmettono i dati per il tramite della stabile organizzazione, utilizzando il canale Entratel/Fisconline
- se non in possesso di una stabile organizzazione, devono avvalersi di un rappresentante fiscale, il quale provvede anche a richiedere l'attribuzione del codice fiscale dei soggetti rappresentati, qualora ne siano sprovvisti. In assenza di nomina del rappresentante fiscale, si considerano solidalmente responsabili per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sui canoni/corrispettivi i soggetti residenti in Italia appartenenti allo stesso gruppo dei non residenti.

SANZIONI

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la sanzione di cui all'art. 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997 e succ. modifiche:

- Sanzione amministrativa da Euro 250,00 a Euro 2.000,00 per le seguenti violazioni (ridotta alla metà se effettuata entro 15 gg dalla scadenza):
 - a) Ommissione di ogni comunicazione prescritta dalla legge tributaria anche se non richiesta dagli uffici o dalla Guardia di Finanza al contribuente o a terzi nell'esercizio dei poteri di verifica ed accertamento in materia di imposte dirette e di imposta sul valore aggiunto o invio di tali comunicazioni con dati incompleti o non veritieri;
 - b) Mancata restituzione dei questionari inviati al contribuente o a terzi nell'esercizio dei poteri di cui alla precedente lett. a) o loro restituzione con risposte incomplete o non veritiere;
 - c) Inottemperanza all'invito a comparire e a qualsiasi altra richiesta fatti dagli uffici o dalla Guardia di finanza nell'esercizio dei poteri loro conferiti

Redditi derivanti dai contratti di locazione breve

imposta sostitutiva nella forma
della cedolare secca con
l'aliquota del 21% su opzione
(art. 3 D.Lgs. 23/2011)

Soggetti tenuti al versamento dell'imposta:

Glí intermediari immobiliari effettuano una ritenuta del 21% sui canoni o sui corrispettivi lordi se li incassano e devono versarla entro il 16 del mese successivo

- operano come SOSTITUTI D'IMPOSTA -

IL REGIME DELLA CEDOLARE SECCA SUI CONTRATTI DI “LOCAZIONE BREVE”

**IMPOSTA
DOVUTA**



imposta sostitutiva del **21%**
dell'intero importo indicato nel contratto

**IMPOSTE
NON DOVUTE**



Irpef, addizionali regionale e comunale
(sui contratti eventualmente registrati
non si pagano le imposte di registro e di bollo)

**SCELTA
DEL REGIME**



- nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui maturano i canoni di locazione o nel quale si riscuotono i corrispettivi
- con l'eventuale e volontaria registrazione del contratto

Cosa si intende per corrispettivo lordo?

Il corrispettivo lordo è quanto dovuto dal conduttore in base al contratto di locazione.

Non sono corrispettivi del contratto

- penali
- depositi cauzionali
- caparre

PAGAMENTO MEDIANTE ASSEGNO BANCARIO

INTESTATO AL LOCATORE

L'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite

PAGAMENTO MEDIANTE MEZZI ELETTRONICI

Se il conduttore paga con carta di credito, di debito, carta prepagata, mediante pay-pal i prestatori di servizi di pagamento non effettuano la ritenuta in quanto non sono intermediari ai fini della disciplina delle locazioni brevi

SANZIONI MANCATO VERSAMENTO

La mancata applicazione della ritenuta alla fonte da parte dell'intermediario comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa del 20% dell'ammontare non trattenuto.

Qualora l'importo superi la soglia di Euro 150.000,00 di ritenute vi è l'applicazione di una sanzione (reclusione da 6 mesi a 2 anni)

SANZIONI MANCATO VERSAMENTO

La provvigione non fa parte del corrispettivo lordo se:

- è addebitata direttamente dall'intermediario al conduttore
- è addebitata direttamente dall'intermediario al locatore e non incide sul canone richiesto dal locatore

La provvigione fa parte del corrispettivo lordo se è trattenuta dall'intermediario sul canone spettante al locatore.

- Ulteriori adempimenti -

1) Comunicazione degli alloggiati alla Questura

Entro il giorno successivo all'arrivo (o il giorno stesso se il soggiorno dura solo una notte) dev'essere effettuata la comunicazione degli alloggiati alla Questura del capoluogo di Provincia, tramite il servizio «AlloggiatiWeb»

Segue...

- Ulteriori adempimenti -

2) Pagamento della Tassa di Soggiorno

Glí importi variano da città a città e il periodo di tassazione normalmente non supera i 7 giorni.

Questo va pagato dall'ospite all'arrivo e va rilasciata ricevuta.

L'esercizio di un'attività saltuaria
e di tipo non commerciale, non
richiede la comunicazione di SCIA
Segnalazione certificata di inizio
attività non imprenditoriale.

MA

alcune leggi regionali lo richiedono
(Abruzzo, **Emilia-Romagna**,
Lazio, Liguria, Lombardia,
Sardegna, Veneto)

LA LEGGE REGIONALE 4/2010

definisce come "altre tipologie ricettive" le seguenti:

- appartamenti ammobiliati per uso turistico;

- attività saltuaria di alloggio e prima colazione (B&B);

Appartamenti ammobiliati per uso turistico

«Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

Coloro che intendono dare alloggio a turisti in appartamenti o case ne danno comunicazione al Comune, di norma, entro il 31 marzo nelle località a turismo estivo, entro il 31 ottobre nelle località a turismo invernale ed entro il 31 gennaio nelle restanti località.

Gli stessi soggetti comunicano alla Provincia i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e sono soggetti alla normativa in materia di pubblica sicurezza.»

Attività saltuaria di alloggio e prima colazione (BeB)

«Si intende per esercizio saltuario di alloggio e prima colazione e può assumere l'identificazione di bed & breakfast L'ATTIVITÀ DI OSPITALITÀ E SOMMINISTRAZIONE DELLA PRIMA COLAZIONE NELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA O ABITUALE DIMORA, AVVALENDOSI DELLA PROPRIA NORMALE CONDUZIONE FAMILIARE E GARANTENDO LA PRESENZA CON GLI OSPITI, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e in ogni caso senza organizzazione in forma d'impresa, in non più di tre stanze e con un massimo di sei posti letto, più un eventuale letto aggiunto per stanza in caso di minori di dodici anni.

L'ospitalità può essere fornita per un massimo di centoventi giorni nell'arco del periodo di disponibilità all'accoglienza o, in alternativa, per un massimo di cinquecento pernottamenti nell'arco dell'anno solare.

Il marchio d'identificazione BeB, sulla base del modello approvato dalla Regione, può essere affisso all'esterno dell'abitazione.

OBBLIGO SCIA AL COMUNE

Obbligo di comunicazione
di SCIA sia per attività
sia imprenditoriale
che non

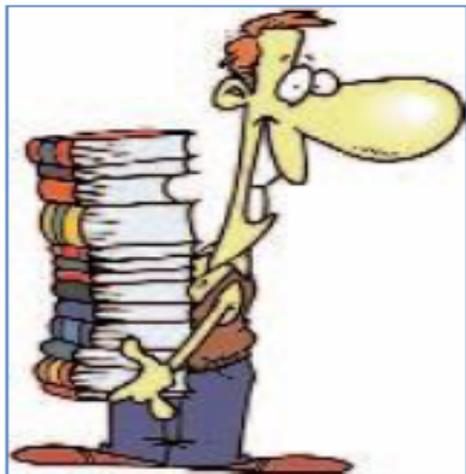
Dopo aver inviato la pratica allo Sportello Imprese occorre:

- contattare la Regione Emilia-Romagna per comunicare i flussi turistici utilizzando la mail: statisticaturismo.bo@regione.emilia-romagna.it
- rivolgersi all'Ufficio Riscossioni e Controlli per l'imposta di soggiorno
- Questura di Bologna per l'inserimento dei nominativi degli alloggiati

Locazioni brevi 2019: ultime novità

- Con la conversione in Legge del “Decreto crescita” (D.L. n. 34/2019, convertito con la Legge n. 58/2019) sono state introdotte diverse novità fiscali.
- Tra le tante, l’articolo 13-quater prevede importanti modifiche in materia di locazioni brevi. Nello specifico, per migliorare la qualità dell’offerta turistica, e contrastare forme irregolari di ospitalità, è prevista l’**istituzione**, presso il <Ministero delle politiche agricole alimentari, forestali e del turismo>, **di una apposita banca dati** delle strutture ricettive e degli immobili destinati a tali locazioni.
- Le singole strutture ricettive o gli immobili destinati alle locazioni brevi, **dovranno essere identificati mediante un codice** (alfanumerico), da utilizzare in ogni comunicazione inerente all’offerta e alla promozione dei servizi.

- I titolari delle strutture ricettive, coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici, **dovranno pubblicare il codice identificativo in tutte le comunicazioni** inerenti l'offerta e la promozione di tali servizi.
- L'inosservanza dell'obbligo di pubblicazione comporterà l'applicazione di una **sanzione pecuniaria** variabile da un minimo di 500 euro a un massimo di 5mila euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione sarà maggiorata del doppio.
- La legge di conversione prevede che i dati relativi alle persone alloggiate presso le strutture ricettive saranno forniti, in forma anonima e aggregata, per singola struttura ricettiva, dal <Ministero dell'Interno> alla <Agenzia delle Entrate> e potranno essere tramessi ai singoli comuni per consentire il monitoraggio dell'imposta o del contributo di soggiorno. Inoltre per limitare ulteriormente il rischio di evasione, è previsto che gli intermediari immobiliari e i soggetti che gestiscono portali telematici, residenti in Italia, sono solidalmente responsabili per il pagamento della ritenuta sui canoni e corrispettivi percepiti.



[Dpr 600/1973](#) (disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi)

[Dpr 917/1986](#) (Testo Unico delle Imposte sui Redditi)

[DLgs 241/1997](#) (in particolare, articolo 17 e seguenti, che disciplinano il sistema dei versamenti unitari con compensazione)

[DLgs 471/1997](#) (in particolare, [articolo 11, comma 1](#) e [articolo 14](#), che individuano le sanzioni per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti e per la mancata applicazione della ritenuta)

[Dpr 322/1998](#) (modalità di presentazione delle dichiarazioni sulle imposte sui redditi, imposta regionale sulle attività produttive e imposta sul valore aggiunto)

[DLgs 23/2011- articolo 3](#) (cedolare secca sugli affitti)

DI 50/2017 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96) - [articolo 4](#) (regime fiscale delle locazioni brevi)

[Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2017](#) (adempimenti da effettuare da parte dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e di quelli che gestiscono portali telematici)

[Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 88/E del 5 luglio 2017](#) (istituzione del codice tributo per il versamento delle ritenute sui contratti di locazione breve)

[Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 12 ottobre 2017](#) (chiarimenti sul regime fiscale delle locazioni brevi)

Grazie per l'attenzione

