

Le locazioni brevi: panorama legislativo

AIRBNB

Nasce nell'ottobre del 2007, a San Francisco, California Stati Uniti, e viene presentato ufficialmente nell'agosto 2008 durante il festival SXSW. Arriva in Europa, con l'acquisizione di Accoleo, con sede in Germania, nel giugno 2011.

In Italia arriva tra il 2011 e il 2012.

Ad oggi conta 6 milioni di inserzioni in 191 paesi.

Locazioni brevi in Liguria

Dai dati di Confedilizia

In Liguria si contano 25.000 alloggi dedicati agli affitti brevi per un totale di 100.000 posti letto

l'offerta alberghiera ne conta circa 150.000 fra alberghi, b&b e agriturismi.

Il mercato è in ulteriore espansione:

nel 2023 sono state raggiunte a Genova 2,6 milioni di presenze.

Aspetti negativi

Murray Cox, fondatore del sito “Inside Airbnb”, ha analizzato gli effetti negativi della gentrificazione nelle città dati dall’esplosione della sharing economy .

Per cui si è arrivati ad una necessità di regolamentare il settore sia a livello nazionale che internazionale con normative sempre più stringenti

Riferimenti normativi

- Codice civile art 1571 e seguenti.
- Legge 392 del 9 dicembre 1998 art 1 comma 2 lettera c
- Art 53 del codice del Turismo D.Lgs 79/2011 e successive modifiche
- Art 4 d.lgs 50/2017
- Legge n. 178/2020, Legge di bilancio 2021
- Consiglio di Stato (n. 9188 del 24 ottobre 2023), sentenza contenzioso Airbnb ADE
- Decreto legislativo n. 32 del 1° marzo 2023 in attuazione alla direttiva (UE) 2021/514
- .Decreto Legge 145/2023

Definizione di locazione turistica

L' art. 27 della legge regionale 32/2014 e successive modifiche definisce gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico AAUT quali unità immobiliare di civile abitazione date in locazione ai turisti con contratti di locazione breve aventi durata non superiore ai 30 giorni dai :

- Proprietari e usufruttuari
- Soggetti che ne hanno disponibilità in forza di un valido titolo di possesso

Gli appartamenti ad uso turistico devono possedere i requisiti minimi di cui all'allegata tabella AAUT

PARTE II - TABELLE DEI REQUISITI che devono possedere gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico	
N.B.: Nei casi in cui la valutazione dei requisiti prevede calcoli percentuali o altri, gli eventuali arrotondamenti si effettueranno sempre all'unità superiore.	
Sezione 1 ^ REQUISITI	
1.01 Recapito telefonico del proprietario o dell'agenzia immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/>
1.01.1 recapito telefonico 24/24 ore . Nel caso di agenzie immobiliari il recapito è garantito negli orari di apertura. Negli appartamenti deve essere presente la lista dei numeri utili e di emergenza	<input checked="" type="checkbox"/>
1.02 Pulizia negli appartamenti	<input checked="" type="checkbox"/>
1.02.1 ad ogni cambio cliente	<input checked="" type="checkbox"/>
1.03 Assistenza all'ospite per interventi di manutenzione dell'unità abitativa e delle dotazioni che compromettano il soggiorno del cliente	<input checked="" type="checkbox"/>
1.03.1 garantito nel periodo di permanenza dell'ospite	<input checked="" type="checkbox"/>
Sezione 2 ^ DOTAZIONE IMPIANTI E ATTREZZATURE	
2.01 Acqua corrente calda e fredda in tutti gli appartamenti	<input checked="" type="checkbox"/>
2.02 Locali bagno privati completi (wc, bidet, vasca o doccia)	<input checked="" type="checkbox"/>
2.02.1 in tutti gli appartamenti in numero non inferiore ad uno ogni 6 posti letto	<input checked="" type="checkbox"/>
2.03 Riscaldamento obbligatorio in caso di apertura nei periodi di cui alle ordinanze comunali	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04 Dotazioni degli appartamenti	
2.04.1 arredamento di base costituito da: letto e coperte pari al numero delle persone ospitabili, comodino o piano di appoggio per ogni posto letto, sedia per letto, armadio, (i comodini e l'armadio possono essere sostituiti da soluzioni equivalenti)	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04.2 specchio	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04.3 lampada da comodino	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04.4 tavolo, sedie o panche	<input checked="" type="checkbox"/>
2.04.5 poltrone o divano per la zona soggiorno	<input checked="" type="checkbox"/>
2.05 Dotazioni per la cucina	
2.05.1 lavello e scambiatori, fornelli con aspirazione, cestino porta rifiuti, frigorifero, stendibiancheria	<input checked="" type="checkbox"/>
2.05.2 attrezzatura idonea alla preparazione ed alla consumazione dei pasti	<input checked="" type="checkbox"/>
2.05.3 dotazioni per la pulizia - scopa, paletta, spazzolone, straccio, secchio	<input checked="" type="checkbox"/>
2.06 Accessori nei bagni privati	
2.06.1 cestino rifiuti - sacchetti igienici - scopino - portarotolo	<input checked="" type="checkbox"/>

Servizi

Servizi consentiti

- Fornitura gas luce e acqua, connessione internet riscaldamento
- Manutenzione guasti ed eventuali arredi
- Fornitura biancheria a condizione che questo non avvenga durante il soggiorno
- Le pulizie finali sono sempre a carico del proprietario e vanno effettuate in assenza dell'ospite.

- Servizi non consentiti
- Servizi tipicamente alberghieri
- Pulizie infrasettimanali o giornaliere
- Cambio di biancheria
- Colazione o altri pasti

Non sono sinonimi

Locazione turistica.

La locazione turistica si riferisce a soggiorni di breve durata, ma la durata è rimessa agli accordi fra le parti e può essere superiore ai 30 giorni.

In Liguria la durata massima è 1 anno.

- Locazione breve
- La locazione breve può essere più ampia. I motivi possono essere di lavoro, ristrutturazione della propria casa altre necessità temporanee.
- La durata massima è 29 giorni.

Contratti di locazione breve

- Sono stipulati tra persone fisiche (titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento) al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa
- Hanno ad oggetto immobili abitativi situati in Italia o singole stanze
- Possono avere ad oggetto anche alcuni servizi (biancheria, pulizia, utenze, wi-fi)
- Hanno durata non superiore a 30 giorni
- Sono stipulati a partire dal 1° giugno 2017.

Quando si considera stipulato il contratto di locazione?

Il contratto si considera stipulato nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326c.c.): non rilevano la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile.

Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione dall'intermediario.

Possono essere stipulati

- direttamente dal locatore
- tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare
- tramite portali telematici che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Il Condominio

- Il condominio non può impedire in nessun caso la locazione breve, anche se a regolamento è scritto esplicitamente che sono vietate le attività di B&B, affittacamere e casa vacanze.
- La locazione breve rientra comunque nella locazione e non è struttura ricettiva, per cui rientra nell'inviolabilità del diritto privato di poter godere liberamente della proprietà privata

Corrispettivo lordo

- Si intende quanto dovuto dal conduttore in base al contratto di Locazione
- Non sono corrispettivi del contratto:
 - penali
 - depositi cauzionali
 - caparre

Redditi derivanti da locazione breve

Forma di alloggio	Forma di reddito	Tassazione
Locazione breve/ turistica immobile di proprietà	Redditi da locazione	IRPEF Cedolare secca 21% primo immobile Cedolare secca 26% dal secondo immobile
Locazione turistica immobile in locazione o comodato	Redditi diversi sublocazione	IRPEF con deduzioni Cedolare secca
Case vacanza o beb Attività commerciali non esercitate abituamente	Redditi diversi	IRPEF con deduzioni NO cedolare secca
Locazione turistica imprenditoriale	Redditi di impresa	PI forfettario o IRPEF Società IRES (sempre senza IVA)
B&b, case vacanza	Redditi di impresa	PI o Irpef

Tassa di soggiorno

Il Decreto Legge del 14 marzo 2011 n 23 in materia di federalismo fiscale, ha conferito ai Comuni, l'istituzione della tassa di soggiorno che non doveva superare i 5 euro al giorno.

Nel 2017 questa imposta si estende a 18 paesi dell'Unione Europea (escluso Malta). L'Italia è il paese europeo con la tassa di soggiorno turistico più alta e dove tale tributo é applicato anche per il rinnovo del permesso di soggiorno degli immigrati.

Art 787 della legge di Bilancio porta tale tributo fino a 10 euro a notte per tutte le città che abbiano registrato presenze turistiche di almeno 20 volte superiori ai residenti, come Venezia, Firenze, Rimini, Pisa, Siena, Verbania.

Il DL 50/2017 comma 5 ter art 4 stabilisce che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi è responsabile della presentazione della dichiarazione.

Gli intermediari

Si considerano tali tutti i soggetti che, in via abituale, anche se non in esclusiva, facilitano l'incontro tra domanda e offerta di locazioni brevi, non solo coloro che esercitano la professione di mediatore

Ai fini delle disposizioni di legge è irrilevante:

- La forma giuridica del soggetto che svolge l'attività di intermediazione (individuale o associata)
- La condizione di residente del soggetto che svolge l'attività di intermediazione
- La modalità con cui l'attività è svolta, potendo questa riferirsi ad attività on line ed off line

Gli intermediari

Se intervengono nel contratto

Comunicano i dati del contratto

- Conservano i dati alla base delle comunicazioni o dei pagamenti
- Se intervengono nel pagamento
- Effettuano una ritenuta del 21% del corrispettivo lordo o sui canoni

Sono tenuti agli adempimenti tutti gli intermediari compresi quelli fiscalmente non residenti in Italia

- intermediari residenti e con stabile organizzazione in Italia
- intermediari non residenti con stabile organizzazione in Italia.
- intermediari residenti nell'Ue privi di stabile organizzazione in Italia.
- Eccezioni
- intermediari residenti fuori dall'Ue con stabile organizzazione in uno Stato Ue.
- intermediari residenti fuori dall'Ue privi di stabile organizzazione in uno Stato UE

Provvigione

- 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

Chi comunica i dati o applica la ritenuta quando un annuncio è pubblicato da un intermediario?

- La comunicazione dei dati e l'effettuazione della ritenuta devono essere fatte dall'intermediario al quale il locatore ha affidato l'incarico, anche nel caso in cui questi si avvalga a sua volta di altri intermediari (ad esempio inserisce l'offerta di locazione su una piattaforma on line)
- L'intermediario che ha ricevuto l'incarico dal locatore deve comunicare all'altro intermediario (es. gestore della piattaforma) la veste nella quale opera, affinché questi non effettui la ritenuta sul canone.

Cosa succede se il contratto viene stipulato da uno solo dei comproprietari dell'immobile?

- La ritenuta è operata e certificata solo nei confronti del comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione, il quale potrà scomputare la ritenuta subito dall'imposta dovuta sul proprio reddito complessivo o qualora non abbia capienza chiedere il rimborso della ritenuta eccedente.
- Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

Immobili in comodato d'uso

- Per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore, diventa titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione. Per le locazioni brevi sono, pertanto, superati i precedenti orientamenti di prassi volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore (cfr. Ris. n.

Presenza di più unità in locazione nello stesso immobile

- Se sono presenti più unità in locazione in uno stesso immobile, si estende a tutti i contratti la possibilità di usufruire della cedolare secca al 21%.

DAC7

Il decreto legislativo n. 32 del 1° marzo 2023 ha dato attuazione alla direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021, recante modifica della direttiva 2011/16/UE per quanto riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale.

In particolare, la direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio ha introdotto lo scambio automatico obbligatorio di informazioni comunicate dai Gestori di Piattaforme.

I dati devono essere inseriti entro il 15 febbraio

Quali dati vengono comunicati

nome cognome o denominazione

residenza o sede legale

codice fiscale o luogo di nascita del venditore.

Data di nascita

eventuale partita IVA o numero di registrazione dell'attività

stabile organizzazione del venditore, se non in Italia.

Identificativo (IBAN) del conto corrente bancario su cui viene versato il corrispettivo

nome del titolare del conto corrente bancario sul quale viene versato o accreditato il corrispettivo

dati catastali e indirizzo delle proprietà inserzionate.

Quali soggetti sono obbligati alla comunicazione

piattaforme digitali nazionali

piattaforme digitali internazionali per le transazioni su immobili in Italia.

Piattaforme digitali internazionali per le transazioni a beneficiari in Italia

Property manager, agenzie di viaggi e immobiliari con portali turistici e app proprie.

Soggetti i cui dati verranno trasmessi

Hotel, camping villaggi turistici

Altre strutture ricettive imprenditoriali e non

Persone fisiche titolari di strutture ricettive e di locazioni turistiche

Property manager, agenzie viaggi/immobiliari e co host

Host di esperienze, merchant, seller.

Property manager

NON DEVONO fare la dichiarazione	DEVONO COMPILARE LA DICHIARAZIONE
host	OTA
co-host	PM in mandato con sito proprio e gestione incassi
PM in sublocazione con strutture con scia propria	PM in mandato con account OTA con proprio codice fiscale
PM senza gestione di pagamenti (solo sito vetrina)	Altre piattaforme con transizioni

Ulteriori obblighi legge 145/2023

- Esposizione del codice Cin e targa identificativa nello stabile locato
- Dispositivi di sicurezza

Sanzioni

Assenza di censimento dell'immobile	800/8000 euro
Mancata indicazione del CIN	500/5000 euro e rimozione degli annunci
Assenza requisiti di sicurezza	600/6000 euro
Mancata richiesta della SCIA da parte dei professionisti	2000/10000 euro