

## **PREMESSA**

TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50 Testo del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (in Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 95 del 24 aprile 2017), coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96 (in questo stesso Supplemento ordinario alla pag. 1), recante: «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.». (17A04320) (GU n.144 del 23-6-2017 - Suppl. Ordinario n. 31)

### Art. 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 attivita' d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attivita' di intermediazione immobiliare, (( ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unita' 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'attivita' 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 unita' immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare. )*

*4. I soggetti che esercitano attivita' di intermediazione immobiliare, (( nonche' quelli che gestiscono portali telematici )), mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unita' 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 e' punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione e' ridotta alla meta' se la trasmissione e' effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, e' effettuata la trasmissione corretta dei dati.*

*5. I soggetti residenti nel territorio dello Stato che esercitano attivita' di intermediazione immobiliare, nonche' quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unita' 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 qualita' 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 modalita' 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 qualita' 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, e' 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, nonche' 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 facolta' 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 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 gia' fruiti, con applicazione delle relative sanzioni e interessi.*

**DOTT. SAVERIO PANZICA – RIFLESSIONI SULL’ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE 24 APRILE 2017, N. 50 COORDINATO CON LA LEGGE DI CONVERSIONE 21 GIUGNO 2017, N. 96 – PUBBLICATO IN (GU SERIE GENERALE N.144 DEL 23-06-2017 - SUPPL. ORDINARIO N. 31)**

Art. 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)).*

In merito a: “*ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali*”, ricordo che la Cassazione civile, terza sezione, sentenza n. 707 del 22 Gennaio 2002 e Cassazione civile, terza sezione n. 19769 del 23 Gennaio 2003, in sintesi, si è così pronunciata: “*L’attività alberghiera richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno*”.

***Dalla lettura delle suddette sentenze della Cassazione civile si evince che la fornitura di servizi turistici definiti, anche, servizi alle persone, può essere erogata, esclusivamente nell’ambito dell’attività delle strutture turistico ricettive aperte al pubblico e non già in quella delle locazioni turistiche.***

Per quanto riguarda: “*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*”, preme ricordare che i soggetti abilitati all’esercizio dell’intermediazione immobiliare turistica sono: 1) agenti immobiliari; 2) agenzie di viaggi. Booking è una OTA (OnlineTravelAgency), AIRB&B è un sito di annunci pubblicitari.

*3-bis. Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto... 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.*

*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.*

***I termini di emanazione dei suddetti: regolamento e provvedimento non sono perentori ma ordinatori, saranno realmente 90 giorno o più? Il dibattito riguarda l’attività d’impresa presente all’interno delle piattaforme on line. In ogni caso sarà interessante leggere se la circolare terrà conto dell’attuale orientamento: Bruxelles, 2.6.2016 COM(2016) 356 final COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL COMITATO DELLE REGIONI Un'agenda europea per l'economia collaborativa.***

*5-ter. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, e' 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, nonche' degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.*

*Anche il comma 7 detta disposizioni agli Enti che disciplinano l'imposta di soggiorno, nel senso che possono rimodularla.*

***Per quanto riguarda l'imposta di soggiorno, preme ricordare che il citato articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dispone che l'imposta di soggiorno é dovuta, esclusivamente, da chi soggiorna in strutture ricettive e non da chi è ospite nelle "locazioni di cui all'art. 1571 del codice civile"***