



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI PADOVA

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA

DIPARTIMENTO DI DIRITTO PRIVATO E CRITICA DEL DIRITTO

DIPARTIMENTO DI SCIENZE ECONOMICHE E AZIENDALI

CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN

GIURISPRUDENZA

ANNO ACCADEMICO 2023/2024

«SVILUPPO E FISCALITÀ DEGLI AFFITTI BREVI TIPO AIRB&B»

RELATORE: CHIAR.MO PROF. STEFANO SOLARI

LAUREANDA: LIA STOROJA

MATRICOLA:1221672

INDICE

INTRODUZIONE	7
 CAPITOLO 1 - IL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE	
1.Gli affitti brevi. L'evoluzione della normativa.....	9
2.Gli elementi e caratteristiche del contratto di locazione breve.....	11
3. Uno sguardo insieme alle diverse tipologie di affitti brevi.....	12
3.1. <i>Il contratto di locazione pura turistica inferiore a 30 gg.</i>	13
3.2. <i>Le locazioni con contratti transitori da 1 a 18 mesi</i>	14
3.3. <i>Contratto affittacamere</i>	15
3.4. <i>Bed&breakfest</i>	16
4.Il mercato degli affitti brevi nelle diverse città del mondo e Italia	17
 CAPITOLO 2- IL FENOMENO AIRBNB E L' HOME SHARING	
1. <i>L'home sharing</i> e l'impatto sulla geografia urbana.....	21
2. <i>Gentrification</i> nelle città globale.....	24
3.Il fenomeno di <i>gentrificazione</i> in Italia.....	27
 CAPITOLO 3- LA REGOLAMENTAZIONE DEL SETTORE	
1. A livello Europeo.....	30
2. A livello Statale.....	36
2.1.A livello Regionale.....	39
3.A livello locale (le nuove regole sugli affitti brevi a Venezia)	41

CAPITOLO 4 - LA DISCIPLINA IVA

1. La disciplina IVA <i>dell'home sharing</i>	46
2. Presupposto oggettivo	51
2.1. <i>Presupposto territoriale</i>	52
2.2. <i>Presupposto soggettivo</i>	53
3. <i>Attività occasionale o professionale</i>	54
4. Il regime impositivo applicabile.....	55

CAPITOLO 5 -LA TASSAZIONE DEI PROVENTI DEGLI AFFITTI BREVI

1. Cedolare secca.....	62
1.2. <i>Casi di esclusione della cedolare secca</i>	65
1.3. <i>Cedolare secca per locazioni brevi o turistiche</i>	67
2. La ritenuta d'acconto.....	71
3. I sostituti d'imposta. Gli intermediari immobiliari e portali stranieri di messa in contatto.....	72
4. Le conseguenze fiscali dipendenti dai rapporti di intermediazione. Uno sguardo insieme nella detraibilità dei costi dei portali stessi.....	75

CAPITOLO 6 -OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONI PER LE LOCAZIONI TURISTICHE

1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione delle presenze in Questura.....	84
2. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e la Certificazione Unica dei proventi da locazione breve.....	88
3. La ritenuta sull'imposta e contributo di soggiorno.....	92

CONCLUSIONI: l'ampiezza del fenomeno Airb&b e l'impatto della sua regolamentazione sul settore degli affitti brevi	96
<i>La distinzione tra attività economica imprenditoriale e attività occasionale (senza partita IVA) e le conseguenze sulle imposte dirette</i>	<i>100</i>
BIBLIOGRAFIA E ARTICOLI DI RIVISTE.....	105
GIURISPRUDENZA.....	108
SITOGRAFIA.....	111

Abstract

La tesi si concentrerà sul settore degli affitti brevi di tipo Airb&b che è diventato un elemento molto importante dell'economia registrando dei record storici di fatturato, evidenziando gli aspetti normativi che recentemente hanno influenzato questo settore.

Successivamente cercherò di trattare gli aspetti più importanti di questo fenomeno nell'ottico delle ultime novità normative significative che sono arrivate con la Legge del Bilancio 2024, nello specifico l'introduzione della cedolare secca del 26 % nei redditi derivanti da queste locazioni. Questa rappresenta una misura che influisce direttamente sulla fiscalità degli affitti brevi.

Mi soffermerò anche ad analizzare la comunicazione DAC 7 che rappresenta un meccanismo di trasparenza fiscale a livello Europeo, che impone nuovi obblighi di comunicazione per gli operatori del settore.

Tutte queste novità rappresentano un importante passo avanti nella regolamentazione di questo settore che è in continua espansione a livello non solo nazionale ma anche globale.

Abstract

The thesis will focus on the AirB&B type short-term rental sector which has become a very important element of the economy recording historical turnover records, highlighting the regulatory aspects that have recently influenced this sector.

Subsequently I will try to deal with the most important aspects of this phenomenon from the perspective of the latest significant regulatory changes that have arrived with the 2024 Budget Law, specifically the introduction of the flat rate tax of 26% in the income deriving from these rentals. This represents a measure that directly affects the taxation of short-term rentals.

I will also focus on analyzing the DAC 7 communication which represents a tax transparency mechanism at European level, which imposes new communication obligations for operators in the sector.

All these innovations represent an important step forward in the regulation of this sector which is constantly expanding not only nationally but also globally.

Introduzione

La mia tesi si concentrerà sull'argomento degli affitti a breve termine offerti dalla piattaforma Airbnb e nel modo in cui questo nuovo modello di ospitalità ha trasformato mercato tradizionale degli affitti.

Affronterò la sua natura finanziaria alla luce delle modifiche introdotte dalla Legge Finanziaria 2024 al D.L.50/2017. Inoltre affronterò anche il fenomeno di trasformazione del centro delle città turistiche sempre più destinato a locazioni turistiche anche con investimenti di un capitale importante, nello specifico Venezia, Firenze, Roma, Napoli. Cercherò di fare un'analisi sull'argomento *l'home sharing* e l'impatto sulla geografia urbana toccando il lato oscuro della *sharing economy* arrivando fino all'argomento che Airbnb può accelerare la *gentrificazione* della città.

L'aspetto, tuttavia, più critico è certamente l'inquadramento fiscale sul quale mi concentrerò di più nel mio lavoro analizzandolo sulla base dei recenti orientamenti giurisprudenziali e comunitari.

Proverò di fare un confronto tra: quando si debba parlare di attività economica imprenditoriale e quando invece possa intendersi come mera attività occasionale che non richiede la partita IVA. Mi soffermerò anche ad analizzare l'impatto che questa classificazione ha ai fini delle imposte dirette e gli obblighi fiscali derivanti.

Il fenomeno Airbnb è particolarmente importante per l'Italia visto che oltre ad avere una grande vocazione turistica ha anche una diffusa proprietà immobiliare che rappresenta anche la maggiore ricchezza privata italiana.

La messa a reddito come casa vacanza ha generato un effetto importante sugli investimenti immobiliari influenzando in un modo colossale il mercato degli affitti tradizionali e il prezzo delle abitazioni strettamente correlato alle locazioni. Questo fenomeno ha rivoluzionato il concetto di ospitalità, creandosi una fetta di mercato sempre più importante e posizionandosi come alternativa al

tradizionale hotel. Questa crescita è arrivata come risultato dalla mancanza di una normativa che regolamentasse in modo stringente gli affitti tra privati.

Airbnb è stato fondato in California nel 2008 da Brian Chesky e Joe Gebbia avendo sin dal subito una crescita esponenziale nel mercato superando un milione di prenotazioni nelle più importanti città del mondo già nel 2011. I risultati Airbnb sono cresciuti ininterrottamente dal 2009 fino al 2020 raggiungendo 6 milioni di annunci in 192 paesi e 100.000 città.

La necessità di regolamentare e normare questa realtà ha cominciato dopo che alcune principali città turistiche del mondo hanno cominciato a muoversi concretamente per limitare gli affitti brevi e nel 2016 al fine di promuovere uno sviluppo equilibrato dell'economia collaborativa, la Commissione Europea ha emesso delle linee guida ai Paesi dell'UE su come le norme dell'UE esistenti si applicano all'economia collaborativa.

CAPITOLO 1 - IL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE

Sommario: 1. Gli affitti brevi. L'evoluzione della normativa. 2. Gli elementi e caratteristiche del contratto di locazione breve 3. Uno sguardo insieme alle diverse tipologie di affitti brevi; 3.1. *Il contratto di locazione pura turistica inferiore a 30 gg.*; 3.2. *Le locazioni con contratti transitori da 1 a 18 mesi*; 3.3 *Contratto affittacamere*; 3.4. *Bed&Breakfest*. 4. Gli elementi e caratteristiche del contratto di locazione breve; 4. Il mercato degli affitti brevi nelle diverse città del mondo e Italia

1. Gli affitti brevi. L'evoluzione della normativa

La rapida crescita della cosiddetta sharing economy negli ultimi anni ha messo alla prova le economie tradizionali in molti paesi del mondo. Un esempio molto importante nel settore del turismo è la piattaforma online Airbnb che consente alle persone di elencare, trovare e prenotare tutti i tipi di alloggi, compresi gli affitti privati a breve termine,¹ in tutto il mondo con oltre 5,6 milioni di annunci in più di 100.000 città in più di 220 paesi a partire da settembre 2020. Molti considerano Airbnb come uno degli sviluppi più dirompenti nel settore del turismo negli ultimi dieci anni.²(Pforr et al., 2021, p.1)

Nel corso degli ultimi anni, questo settore degli affitti brevi si è trasformato radicalmente, diventando un elemento molto importante nell'economia globale.

Come sostiene Artioli F. nelle sue riflessioni dalla seconda metà del decennio 2010, gli affitti brevi sono stati promossi da associazioni che hanno rappresentato gli interessi sia dei proprietari e dei singoli "hosts" che dei grandi gestori (o "property managers") che operano sul mercato italiano. Alcune di queste associazioni esistevano prima dell'arrivo delle piattaforme digitali, altre sono state create, spesso con il sostegno diretto della piattaforma Airbnb, nell'ambito di una strategia globale di organizzazione di gruppi di interesse locali. L'azienda

¹ <https://news.airbnb.com/about-us>

² Pforr C., Volgger M., Cavalcanti S., Nusantara A., *Understanding and Managing the Impact of Airbnb, The Case of Western Australia from 2015 to the COVID-19 Pandemic in 2020*, Springer, 2021 p1.

stessa è stata un attore politico dinamico nel mantenere al minimo la regolazione, attraverso campagne di comunicazione e di influenza e ricorsi ai tribunali amministrativi. Al contrario, le mobilitazioni a favore della regolazione sono state più circoscritte. Durante il decennio 2010, l'industria alberghiera è stato il gruppo di interesse più presente, che ha rivendicato l'applicazione di norme e tasse sugli affitti brevi, visti come una "concorrenza sleale" (Artioli,2023, p.2)³

Fino a qualche anno fa il fenomeno degli affitti brevi e la normativa che la riguardava era molto lacunosa e ancora confusa, ma con l'intervento del legislatore del 2017 ⁴la nuova normativa fiscale si poneva come obiettivo quello di applicare un'imposta sostitutiva alla generalità del fenomeno imponendo ai grandi portali di operare come sostitutivi d'imposta.

L'art.4, co.1 D.L.n.50/2017 definisce locazioni brevi contratti" di durata non superiore a trenta giorni" (sia in caso di finalità transitoria che in caso di finalità turistica dell'esigenza abitativa sottostante).⁵

La norma richiede l'uso abitativo dell'immobile e quindi riguarda tutti gli immobili facenti parte della categoria catastale gruppo A.

L'avente titolo deve essere una persona fisica che destini non più di quattro immobili alla locazione breve, tale numero di immobili è quello che consente che l'attività esercitata possa considerarsi al di fuori della sfera imprenditoriale. La persona fisica può agire direttamente o tramite intermediari immobiliari o piattaforme telematiche. Qui abbiamo la novità contenuta nella legge di Bilancio 2024 ⁶(art.1, comma 63, L.30 dicembre 2023 n.213) che riguarda il mantenimento dell'attuale aliquota di tassazione al 21% solo per il primo immobile che il locatore dovrà opportunamente identificare nella propria dichiarazione dei redditi, con aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per gli

³ Artioli Francesca, Perché gli affitti brevi non sono regolati in Italia? Quattro elementi di risposta, che Fare,18 aprile 2023, <https://che-fare.com/almanacco/politiche/perche-gli-affitti-brevi-non-sono-regolati-in-italia-quattro-elementi-di-risposta/>

⁴ Si tratta di art 4.del Decreto-legge 24/04/2017 n.50 convertito dalla legge n.96 del 2017, provvedimento Agenzia Entrate 12 luglio 2017, circolare 12 ottobre 2017 n.24/E che hanno come novità definizione dei contratti di locazione breve, adempimenti degli intermediari e la regolazione dei redditi derivanti dai contratti di locazione.

⁵ D.L. n50/2017 art.4, co1.Il Decreto-Legge ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobile uso abitativo. Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata.

⁶ Il comma 63 della Legge di Bilancio 2024 prevede un aumento della tassazione sugli affitti brevi o turistici, per chi ha optato per la cedolare secca, che passa dal 21 al 26%.

eventuali ulteriori immobili destinati ad affitti brevi, dal secondo al quarto (art.1comm.63, Legge di Bilancio 2024).

Aspetto peculiare dell'affitto breve è l'assenza dell'obbligo di registrazione del contratto. Per quanto riguarda il corrispettivo o canone può essere liberamente concordata tra le parti rappresentando la controprestazione, a carico del conduttore, alla concessione in godimento dell'immobile(art.1571c.c.)⁷ e può essere percepito direttamente dal locatore o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici (art.4, co.1, D.L.n.50/2017).

2.Gli elementi e caratteristiche del contratto di locazione breve

In effetti, qualora il contratto sia stipulato direttamente tra locatore gli adempimenti fiscali restano per intero a carico del locatore stesso. Ma l'aspetto più innovativo della norma è quello che rappresenta l'intervento degli intermediari. Il corrispettivo si intende ad essere come 'lordo', inclusivo cioè degli oneri accessori come, per esempio, spese relative alla gestione o spese per i servizi accessori.

Il corrispettivo viene versato dal conduttore al momento della sottoscrizione del contratto sempre prima dell'occupazione dell'alloggio, in questo modo si limita ipotesi di contenzioso in ordine al pagamento del canone, aspetto che invece caratterizzi le locazioni abitative.

Quello che riguarda la forma, si deve chiarire che "non è richiesta una particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto "(Agenzia delle Entrate, circolare n.24/E, paragrafo 1 del 2017)⁸.Ma rimane ancora la forma

⁷ Codice civile art.1571 "La locazione è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo".

⁸ Circolare n.24/E del 12 ottobre 2017.Regime fiscale delle locazioni brevi-Art.4.DL24 aprile2017 n.50, convertito dalla legge 21 giugno 2017 n.96.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. Di seguito ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi, fornendo la definizione di tali contratti, stabilendo il regime fiscale da applicare ai relativi canoni e prevedendo l'attribuzione di compiti di comunicazione de dati e di sostituzione nel prelievo dell'imposta in capo a determinati intermediari.

scritta, che la presente disciplina giuridica tiene come pilastro (la Legge n.431/1998 art.1co.4), impositivo della forma “*ad substantiam*”.⁹

Al contrario, se la locazione breve ha natura di locazione turistica come la Corte di appello di Milano ha stabilito “riconducibili a quelle per finalità turistiche per breve periodo non superiori a 30 gg” la normativa è quella del Codice civile e Codice del Turismo nello specifico art.53., con un preciso obbligo della forma scritta (art.53 del D.Lgs.n.79 del 2011).¹⁰

3. Uno sguardo insieme alle diverse tipologie di affitti brevi

Il codice del turismo, che, come si evidenzierà in seguito, è superato dalla normativa regionale di riferimento, con riguardo all’attività di locazione turistica, stabilendo che essa può essere svolta con le seguenti diverse modalità: affittacamere, i bed and breakfast e le unità abitative ammobiliate ad uso turistico. Qui si deve specificare che le unità abitative ad uso turistico, indipendentemente dalla forma con cui sono gestiti, come afferma anche Secco M., rimangono in ogni caso “strutture ricettive extra-alberghiere”. (Secco,2024, p.24)¹¹

⁹ Legge 9 dicembre 1998 n.431 art.1 co.4 “A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta”.

¹⁰ Art.53 del Codice del Turismo, D. Lgs.79/2011” Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche” secondo cui “gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione”.

¹¹ Maurizio Secco, Airbnb, Tassazione affitti brevi, Sesta Edizione, 2024, Maggioli Editore, pag.24.

3.1. Il contratto di locazione pura turistica inferiore a 30 gg e fino a 3

stanze

Analizzando le locazioni pure si deve prima di tutto specificare che ai sensi del Codice civile non permette servizi aggiuntivi ma la semplice fornitura dell'immobile ammobiliato per il quale sono ammesse le sola manutenzione ordinarie e non dovrebbero comprendere le spese di utenza. In altre parole, interessa solo il godimento del bene senza considerare la fornitura di servizi complementari o accessori. Questa fornitura di tali servizi non dovrebbe comparire sulla piattaforma di Airbnb.¹²

In Italia, alcune Regioni prevedono la possibilità di presentare una SCIA per casa vacanza per un numero inferiore a tre unità mentre altre vietano dichiarando che le locazioni turistiche equivalgono alle case vacanze.

Le locazioni turistiche degli immobili sono una delle forme di affitto regolare apprezzato dagli *host* per la libertà che lasciano ai locatori, la semplicità e il prezzo.

Gli articoli (art.1571) del Codice civile prevedono espressamente la tipologia dei contratti di locazione di tipo turistico. In precedenza, le locazioni turistiche a uso residenziale erano libere per quanto riguarda il canone, durata e rientravano tra le locazioni transitorie espressamente escluse dalla legge sull'equo canone, (Legge del 27 luglio 1978, n.392), come già specificato prima. Con l'abolizione della legge sull'equo canone, è stata introdotta una legge che (la Legge 9 dicembre 1998, n.431) che separa nettamente locazioni a uso turistico da locazioni ad uso transitorio.

Al riguardo si può specificare che le due tipologie di contratto si distinguono in base alla durata dell'affitto, ossia del soggiorno del locatore. Nell'affitto breve turistico la permanenza non può superare i 30 giorni. In questo caso non è necessario provvedere alla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

¹² Id., p.31

3.2. Le locazioni con contratti transitori da 1 a 18 mesi.

Nell'affitto transitorio, la permanenza supera i 30 giorni, ma è inferiore ai 18 mesi. In questo caso è necessaria la registrazione con marca da bollo. Si tratta di una formula che viene a soddisfare le esigenze di chi si sposta per motivi lavorativi o di studio fuori città.¹³ (Secco,2024)

La normativa vigente si trova nell'articolo 5 della legge 431/1998¹⁴ che disciplina nello specifico le locazioni stipulate dagli studenti universitari.

Gli affitti transitori non turistici rientrano tra le tipologie di contratto degli affitti brevi e gli unici requisiti per poter procedere con l'affitto sono che l'immobile sia ad uso abitativo, si trovi in Italia e non abbia finalità turistiche,

Con il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 2002 (Decreto 30 dicembre 2002)¹⁵ e del 2017 (Decreto interministeriale del 16 gennaio 2017, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti)¹⁶ sono stati individuati le modalità di stipula dei contratti transitori. L'art. 2 prevede una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi come già specificato prima ma la sublocazione è espressamente vietata.

I requisiti per i quali è possibile parlare di affitto breve turistico sono: l'immobile deve trovarsi in Italia, la destinazione dell'immobile dev'essere di tipo residenziale, i servizi ammessi al supporto dell'ospite sono limitati, la locazione dev'essere fatta in forma non imprenditoriale, locatario deve essere persona fisica e non è obbligato un contratto.

¹³ Id., p.33

¹⁴ Legge 431/1998 art.5 Contratti di natura transitoria. Il decreto di cui al comma 2 dell'art.4 definisce le condizioni e le modalità per la stipula di contratti di locazione di natura transitoria anche di durata inferiore ai limiti previsti dalla presente legge per soddisfare particolari esigenze delle parti.

¹⁵ Decreto del 30 dicembre 2002 che prevedeva i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art.2, comma3, della legge 9 dicembre 1988, n.431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art.,5, commi1,2, e 3, della stessa legge.

¹⁶ Decreto interministeriale del 16/01/2017-Min.Infrastrutture e Trasporti.Art.2 Criteri per definire i canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi.

Analizzerò in seguito come l'offerta di tali servizi (come cambio biancheria, pulizia giornaliera, la colazione) anche a fronte di un contratto di locazione potrebbe determinare la riqualificazione dell'attività in attività di tipo alberghiero da svolgersi con apertura di una partita IVA.

Comunque si deve fare attenzione al rispetto di tutte le normative regionali e comunali, molte delle quale sono intervenuti a regolamentare le locazioni turistiche.

Come notato già le locazioni turistiche presentano notevoli vantaggi come: esercizio di attività in forma non imprenditoriale, nessun obbligo di apertura di una partita IVA, non si deve inscrivere in camera di commercio, non è necessaria la SCIA in Comune e non c'è applicazione della cedolare secca.

Unica cosa che ci interessa è la presenza di un contratto di locazione ad uso turistico, firmato da tutte le parti e la ricevuta del pagamento del canone.

3.3. Contratto Affittacamere

Rappresenta una struttura composta da non più di 6 camere ubicate in non più di 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari.

Per affittacamere si intende l'attività di chi concede camera in locazione a terzi, da non confondere con la condivisione della medesima abitazione.¹⁷Gli affittacamere sono strutture ricettive gestite da privati che mettono a disposizione stanze di un appartamento ammobiliato e servizi complementari. Queste strutture sono spesso scelte da viaggiatori che cercano un'opzione di alloggio più economica e una maggiore interazione con i locali.

Come un'ultima rimarca riguardante questo argomento si deve fare attenzione al fatto che l'attività di affittacamere può essere svolta sia al livello professionale,

¹⁷ Migliorini F. ,29 maggio 2023, Come aprire un affittacamere? Gli adempimenti disponibile su <https://fiscomania.com/come-diventare-affittacamere-consigli/>

con obbligo di aprire la partita IVA sia al livello non professionale ma in maniera occasionale.

3.4. Bed&Breakfest

Il B&B è un'attività lavorativa a conduzione familiare disciplinata da normative regionali e provinciali. Negli anni ciascun territorio ha previsto norme differenti (ad esempio, riguardo al numero massimo di camere e ospiti) ma solitamente per procedere è necessario presentare la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) allo Sportello unico delle Attività produttive del Comune in cui si trova l'immobile, allegando una serie di documenti fra cui la planimetria dell'immobile, il contratto di proprietà e l'assicurazione di responsabilità civile, che tutela gli ospiti e gli oggetti di loro proprietà. (si veda Panzarella, Rezzonico, 2023)¹⁸

La Cassazione ha chiarito che qualora il regolamento vieti le attività commerciali all'interno dello stabile, non sarà possibile avviare l'attività di b&b, in quanto “pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico” (Corte di Cassazione, sez. II, 7 ottobre 2020, n.21562)¹⁹

In assenza di espliciti divieti, è possibile avviare l'iter per l'apertura, recandosi all'ufficio regionale competente e richiedendo la normativa aggiornata.

Per fare una comparazione con il *bed and breakfast* si deve intendere la messa a disposizione di un letto e la “somministrazione” della prima colazione. Si tratta di attività a conduzione, per lo più familiare. Mentre, con il termine affittacamere devono intendersi delle unità immobiliari locare *più volte nell'anno*, per brevi periodi, *a soggetti diversi*, senza alcuna attività di “somministrazione”. Questa

¹⁸ Panzarella M., Rezzonico M., “Il bed and breakfast in condominio: normative, regole e obblighi”, *Il Sole* 24,3 luglio 2023.

¹⁹ Corte di Cassazione, sez. II, 7 ottobre 2020, n.21562. Con la presente decisione la Corte di Cassazione afferma che: se il regolamento condominiale limita la destinazione degli appartamenti, escludendo l'uso commerciale, l'interpretazione corretta richiede che non vengano consentita l'attività ricettiva di “affittacamere”.

attività, a seconda dei casi, può essere esercitata in forma imprenditoriale o non imprenditoriale.

4. Il mercato degli affitti brevi nelle diverse città del mondo e Italia

Il fenomeno Airbnb si è sviluppato in una maniera esponenziale e disordinata all'inizio. Inizialmente si caratterizzava per la presenza di *host* (proprietari che mettono l'appartamento a disposizione per i soggiorni) che si occupavano in maniera occasionale delle proprie camere o abitazioni in affitto e progressivamente ha dato vita ad una crescente presenza di “*host* imprenditori” che lo hanno reso un lavoro a tempo pieno con centinaia di annunci sul sito.

Dopo la pandemia e dopo tutte le restrizioni sanitarie che effettivamente hanno limitato il turismo hanno imposto ad Airbnb di ripensare il proprio modello di business che comprendevano inserzioni dedicate ad un turismo esperienziale e ad annunci con servizi paragonabili a quelli degli hotel (Secco ,2024)²⁰

Infine, si poneva un problema di evasione fiscale e di concorrenza sleale, che danneggia tanto le imprese turistiche tradizionali quanto coloro che gestiscono in modo corretto le nuove forme di accoglienza.

La Federazione degli alberghi già nel 2016 si poneva il problema della tendenza di abusare nel settore da parte di Airbnb ²¹, chiedendo nell'audizione presentata al Senato, sulla proposta di regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine.

Infine, non era un problema solo italiano ma l'Italia, pur essendo un grande Paese turistico ha provato di limitare questa tendenza.

Se una piattaforma come Airbnb ha concluso un accordo con l'Agenzia delle Entrate per la ritenuta sui redditi degli *host* dal 2017 al 2021, per un pagamento

²⁰ Op.cit. p.16

²¹ Bocca B., Federalberghi:” Su Airbnb 100 mila attività abusive”, Il Sole 24 Ore, 13 ottobre 2016

complessivo di 576 milioni, è perché riconosce che «l'Italia è un mercato importante». Come lo sono, ancor più, Francia e Spagna.²²

Anche altre città hanno provato di motivare i privati cittadini che si ponevano in concorrenza con gli operatori professionali di dichiarare i redditi derivanti dai portali online come redditi di locazioni brevi nel modo che tale comportamento permetteva di rispettare sia la normativa fiscale sia quella amministrativa.

Ad esempio, le grandi città turistiche hanno imposto delle limitazioni al riguardo, come a Barcellona, chi vuole affittare il proprio appartamento per periodi brevi deve chiedere una licenza. Ad Amsterdam le attività non professionali possono ospitare al massimo quattro persone. In ogni caso, se l'attività si svolge per più di 60 giorni nell'anno, si determina automaticamente l'obbligo di apertura della partita Iva.

A New York i contratti di locazione di durata inferiore a 30 giorni possono essere gestiti unicamente da imprese ricettive.

A Berlino la violazione delle regole in materia di locazioni brevi comporta una sanzione di 100.000 euro. La norma mira a tutelare i cittadini, che stentano a trovare casa in affitto a prezzi ragionevoli. A Parigi anche gli affitti brevi sono soggetti alla tassa di soggiorno.²³

Successivamente quasi tutte le Regioni italiane hanno modificato la legislazione turistica di loro competenza, con la Legge di Bilancio 2021 è stata formulata una presunzione quantitativa di imprenditore alberghiero che modificava profondamente il quadro fiscale di riferimento.

Nel 2023 si sono poi intrapresi ancora interventi legislativi sempre più restrittivi della libertà. È entrata in vigore la Direttiva DAC 7²⁴ (Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, 2021) che imponeva obblighi di comunicazione (e alla fine arrivando nel 2024 con la Legge di Bilancio 2024 che ha introdotto delle

²² Migliorati A., *“Gli affitti brevi incoronano Francia, Spagna e Italia”* in Il Sole 24, 3 gennaio 2024.

²³ Corona P., Turismo, Federalberghi: abusivismo cresce senza sosta. Dilaga Airbnb, oltre 22 mila strutture, La Repubblica, 13 ottobre 2016, https://www.repubblica.it/economia/2016/10/13/news/federalberghi_sharing_economy-149675824/

²⁴ Corte di Cassazione, sez. II, 7 ottobre 2020, n.21562 recante modifica della direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/ALL/?uri=CELEX%3A32021L0514>

significative novità in merito agli affitti brevi di quale mi occuperò in seguito nel mio elaborato.

Un'analisi del mercato delle locazioni di poco anteriore alla pandemia, mostrava una crescita nei Comuni di Provincia dei canoni per metro quadro, aumentati dell'1,6, % nel 2017 fino a 3,3% tra il 2018 e il 2019.²⁵(Loberto ,2019)

Dai rapporti rilasciati, nel 2015 Airbnb, sul mercato italiano ha avuto un impatto economico molto importante arrivando a un incremento esponenziale passando dai 3,4 miliardi di euro generati da 3,6 milioni di viaggiatori 83,300 *host*, e nel 2018 oltre 5 miliardi di euro generati dalla piattaforma da 9,6 milioni di viaggiatori e da circa 400.000 *host* che fanno dell'Italia il terzo Paese al mondo dopo USA e Francia di Airbnb.

Il maggior numero di alloggi disponibili sulla piattaforma Airbnb in Italia, che ha raggiunto quota 608 mila nel 2023, è concentrato principalmente in tre regioni, che da sole raggiungono il 35,4% del totale: Toscana (12,9%), Sicilia (11,4%) e la Lombardia (11,1%). Seguono la Puglia (8,9%), la Sardegna (8,4%), il Lazio (8,3%), la Campania (6,8%) e il Veneto (5,7%). Per quanto riguarda il tasso di occupazione, i livelli più elevati si registrano nel Lazio con il 69,3%, seguito dal Veneto (62,5%) e dalla Lombardia (60,3%).²⁶

Un elemento molto importante da valutare - spiega Feruzzi,²⁷ amministratore unico di JFC (Feruzzi ,2024) è quello relativo al rapporto esistente tra Airbnb e l'imposta di soggiorno, soprattutto alla luce delle modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2024, che obbliga la piattaforma a riscuotere l'imposta di soggiorno per conto degli *host* che propongono soggiorni brevi, quindi inferiori alle 30 giornate. Questa attività - sottolinea - ha preso avvio il 15 febbraio in 1.200 Comuni: si tratta di una situazione ancora molto, troppo fluida per potere avere certezza sul pagamento dell'imposta di soggiorno da parte di chi alloggia in una struttura ricettiva presente sul portale di Airbnb.

²⁵ Il mercato degli affetti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online, di M. Loberto, in Banca d'Italia, Temi di discussione, n.1228, luglio 2019.

²⁶ <https://www.forniturealberghiereonline.it/blog-hotel/786-airbnb-in-italia-i-dati-del-2023-e-l-impatto-sul-turismo-e-sui-residenti>

²⁷ https://www.ansa.it/canale_viaggi/notizie/news/2024/03/01/in-italia-608mila-airbnb-il-35-in-toscana-sicilia-e-lombardia_1ef4b3be-c5b8-4fc5-a71b-969dc1a09110.html

Oxford Economics è stata incaricata da Airbnb di esplorare l'impatto economico di Airbnb nell'APAC, nel contesto della ripresa del turismo e di questo nuovo panorama dei viaggi. Questo studio quantifica l'impronta economica delle attività di viaggio e turismo legate ad Airbnb in 10 paesi dell'APAC, dal 2019 al primo anno intero dopo la riapertura dei viaggi internazionali, denominato 2022* (i 12 mesi fino a marzo 2023). Airbnb è al centro di molte delle nuove tendenze che guidano il cambiamento nel settore dei viaggi. L'offerta di alloggi straordinariamente flessibile della piattaforma ha consentito alle destinazioni di adattarsi ai mutevoli vincoli di viaggio e alle mutevoli richieste dei consumatori. In tal modo, le principali tendenze che stanno rimodellando il settore vengono catalizzate dalla piattaforma Airbnb. Stimiamo che le attività di Airbnb abbiano contribuito con 22,5 miliardi di dollari al PIL dell'area APAC nel 2022*. La rapida ripresa della spesa turistica tramite Airbnb dopo la pandemia ha fatto sì che il suo contributo al PIL nel 2022* fosse già superiore del 5% rispetto al 2019, in termini reali. Inoltre, stimiamo che le attività di Airbnb abbiano supportato un totale di 652.700 posti di lavoro nell'area APAC nel 2022*. Questa occupazione collegata ad Airbnb è associata a circa 7,2 miliardi di dollari di salari corrisposti a questi lavoratori.²⁸

²⁸ Airbnb An Economic Engine in the EU27 - Economic Impacts 2020 report Oxford Economics Company, <https://www.oxfordeconomics.com/resource/airbnb-an-economic-engine-in-the-eu27/>

CAPITOLO 2 -IL FENOMENO AIRBNB E L'HOME SHARING

Sommario: 1. *L'home sharing* e l'impatto sulla geografia urbana; 2. Gentrification nelle città globale; 3. Il fenomeno di gentrificazione in Italia

1. *L'Home sharing* e l'impatto sulla geografia urbana.

La sharing economy è stata definita come un modello economico basato sulla condivisione di beni sottoutilizzati, dagli spazi, alle competenze, alle cose, allo scopo di ottenere dei benefici monetari o non monetari (Botsman, Rogers ,2011)²⁹

Nell'economia condivisa ogni persona può diventare un piccolo imprenditore, rendendo accessibile quello che possiede come proprio appartamento.

Le piattaforme di condivisione, si sono sviluppate dagli anni 1990 e si sono diffusi in Italia per tutto il pubblico fra il 2013 e il 2014, quando sono nate circa la metà delle piattaforme di condivisione italiane. Come spiega Maineri” Non c’era nessuna idea di voler cambiare il mondo dietro ai diversi servizi. Solo successivamente all’affermarsi di alcune di queste piattaforme, all’acuirsi della crisi, queste piattaforme escono dalla loro dimensione individuale ed entrano a far parte di un movimento che condivide valori e un linguaggio comune”³⁰ (Maineri,2014)

Vista l’estensione del fenomeno, quando si usa l’espressione” economia collaborativa” o “*sharing economy*” ci si riferisce, secondo la definizione della Commissione Europea: “Ai modelli imprenditoriali in cui le attività sono

²⁹ What’s Mine Is Yours: How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live (Botsman R., & Rogers R.,2011)

³⁰ Mainer M., Sharing-economy, collaboriamo 2014 in <https://www.labsus.org/2014/12/collaboriamo-libro-di-marta-mainieri-sulla-sharing-economy/>

facilitate da piattaforme di collaborazione che creano un mercato aperto per l'uso temporaneo di beni o servizi spesso forniti da privati”³¹

“Le raccomandazioni approvate dal Parlamento Europeo stabiliscono che si deve fare una differenza tra fornitori individuali o professionisti e che sono necessari criteri effettivi per distinguere tra "pari" (*peer-to-peer*), ovvero i cittadini che forniscono un servizio su base occasionale, e “professionisti”, con principi a livello UE e soglie a livello nazionale, ad esempio, basate sul reddito” (Parlamento Europeo, 2017).

Uno studio condotto per il Parlamento europeo nel 2016³² ha stimato che i potenziali guadagni derivanti dalla rimozione degli ostacoli all'utilizzo di beni sottoutilizzati potrebbero essere nell'ordine di 483 miliardi di euro all'anno all'interno dell'UE.

L'economia della condivisione, o economia collaborativa europea, secondo uno studio del 2018 commissionato dalla Commissione Europea, contava 26, 5 miliardi di euro di ricavi, lo 0,17% del PIL europeo, e impiegava 394,000 persone a tempo pieno, appena lo 0,15 del totale occupazionale UE. (Echikson, Goldberg, 2020, p.7)³³

Come sostiene Rifkin, l'impatto della *sharing economy* sostenuto dalle nuove tecnologie e tecniche di produzione e le reti *peer-to-peer*, potrebbe far arrivare ad una nuova ecologia economica che stravolgerà il sistema capitalistico. (Rifkin, 2014)

L'home sharing nasce e si definisce come un sito web sociale che collega persone che hanno spazio a disposizione con chi è alla ricerca di un posto dove stare.

Come sopra evidenziato, il servizio più utilizzato della *sharing economy* è *l'home sharing*. (Secco, 2024 p.15)

³¹ Commissione Europea, Un'agenda europea per l'economia collaborativa, Bruxelles, 2016. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX%3A52016DC0356>

³² Goudin P., “*The cost of non-Europe in the sharing economy.*” Directorate General for Parliamentary Research Services (European Parliament), January 2016

³³ Echikson W., Goldberg J., *Europe's Collaborative Economy Charting a constructive path forward CEPS Task Report*, Centre for European Policy Studies (CEPS), Brussels, November 2020, p.7

Tramite piattaforma Airbnb anche piccoli proprietari hanno la possibilità affittare un appartamento o una stanza a disposizione di estranei con pagamento istantaneo anticipato. Il pagamento effettuato con carta di credito è comprensivo del guadagno di Airbnb, ovvero una commissione addebitata *all'host* di circa 3% e al turista tra il 6 e il 12%. ³⁴Terminato il soggiorno, l'ospite rilascia una valutazione che aiuta i futuri ospiti della *community* e anche il proprietario rilascia una recensione sul comportamento dell'ospite. Esiste anche una *chat* che si può instaurare per avere informazione prima del *check-in*. Questi meccanismi di recensioni sono molto importanti per un sistema del tipo dove le parti sono sconosciute tra di loro. ³⁵(Noone, McGuire, Sparks, Browning ,2013).

Un altro momento che porta i turisti a scegliere Airbnb è il fatto che questa scelta offre la possibilità di usufruire di un buon prezzo ma anche di un'esperienza autentica del luogo.

Non è un segreto che Airbnb abbia registrato una crescita sbalorditiva sin dalla sua fondazione. Al giorno d'oggi, ci sono oltre cinque milioni di *host* Airbnb che affittano proprietà in tutto il mondo. Nel frattempo, nel 2023, sono state prenotate oltre 448 milioni di notti ed esperienze Airbnb. ³⁶Si tratta di quasi il doppio del numero di prenotazioni di cinque anni fa. Ma perché i viaggiatori scelgono Airbnb rispetto ad altri fornitori di alloggi popolari, come gli hotel? Alcune motivazioni sono costi inferiori, posizioni convenienti, esperienze locali più autentiche e uso di servizi domestici. Questa preferenza tra i consumatori ha portato le entrate globali di Airbnb a raggiungere delle cifre importantissimi negli ultimi anni.

Detto tutto questo ci dobbiamo soffermare anche sull'lato negativo di questo aspetto, specificano il fatto che per esempio questo argomento della economia collaborativa o meglio "sharing economy" non è presentato proprio ai veri fini che segue. La vera novità di Airbnb non era la partica della condivisione o la creazione di fiducia fra utenti, ma l'estrazione di valore da forme di cooperazione precedenti, e il definire un'attività economica, l'affitto di un 'abitazione, come

³⁴ Id., p. 15.

³⁵ Noone B.M., McGuire K, Sparks, Browning, " Pricing in a social world: The influence of non-price information on hotel choice", Journal of Revenue and Pricing management, September 2013.

³⁶ <https://www.statista.com/topics/2273/airbnb/#topicOverview>

“condivisione. Alla base della fiducia su Airbnb c’è una transazione economica, nulla di più (Gainsforth,2019, p.43)

2. *Gentrification* nelle città globale

Il termine *gentrification*³⁷ può essere definito come” la produzione dello spazio urbano per utenti progressivamente più ricchi” (Semi,2015, p.44)

Questo argomento è stato al centro delle riflessioni di Gainsforth che sostiene che Airbnb è finora la principale *success story* del capitalismo delle piattaforme e dell’ideologia neoliberale, secondo cui ognuno è l’imprenditore di sé stesso. Questa retorica, radicata nella cultura americana dai tempi dei pionieri del West, occulta il semplice fatto che le piattaforme hanno trovato il modo di mercificare sempre nuove risorse, ampliando la sfera di ciò che è possibile mettere a profitto: la casa, il proprio tempo, le città.

Airbnb è uno strumento di accumulazione di profitti e di concentrazione di ricchezza nelle mani di pochi proprietari assenti che affittano le case a turisti di passaggio, portando al rialzo i valori immobiliari e i canoni di locazione, alla contrazione dell’offerta di case in affitto, e dunque all’espulsione del ceto medio e basso dai centri urbani. (Gainsforth, 2019, p.6).

San Francisco, la città con gli affitti più alti degli Stati Uniti, è *un resort economy*. Ed è proprio qui, a partire dalle lotte delle organizzazioni per il diritto all’abitare, che è iniziata la resistenza ad Airbnb.

La casa è diventata merce sul mercato finanziario globale: la questione abitativa su scala mondiale ha raggiunto le proporzioni di una crisi umanitaria.³⁸

Gi effetti della produzione dello spazio per utenti progressivamente più ricchi, ovvero del fenomeno della *gentrificazione*, una strategia di crescita economica urbana globale, produce effetti drammatici nei luoghi dove piattaforme atterrano: le città.

³⁷ Semi G., *Gentrification. Tutte le città come Disneyland? Il Mulino*,2015 p.44

³⁸ Gainsforth S.” *Airbnb città merce*” *Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*,2019, p.8

In Europa molte altre città come Barcellona, Amsterdam, Roma, Lisbona sono soffocate dal sovraffollamento turistico. In tutti questi luoghi società civile, attivisti, ricercatori e amministratori virtuosi cercano da tempo di contrastare queste dinamiche.

Come esempio è caso di Lisbona, la cui economia locale è stata stravolta negli ultimi anni da un'ondata di speculazione immobiliare promossa dalle politiche dopo la crisi economica del 2008.³⁹ Negli ultimi cinque anni il turismo ha cambiato il volto di Lisbona. Dal 2014 le presenze turistiche negli alberghi sono cresciute del 27 %, ma il numero degli arrivi registrati all'aeroporto è più del doppio, con una cifra record di 14.5 milioni, 26 volte il numero di abitanti di Lisbona.” Stiamo assistendo a un fenomeno veloce, aggressivo e drammatico” dice Gant-Cocola A., ricercatore di studi urbani all'Università di Lisbona. La gentrificazione sta investendo Lisbona e le città si adattano ai desideri dei turisti, perdono residenti e negozi, si trasformano in parchi a tema. Lisbona non è un caso isolato: seppure con le dovute differenze, simili dinamiche si riscontrano nella maggior parte dei centri urbani. Ogni città attua e subisce il processo di produzione di spazio in maniera diversa e particolare-l'intensità del fenomeno nelle città americane non paragonabile a quanto accade nelle città del Sed-Europa-ma il meccanismo di fondo resta lo stesso. (Gainsforth,2019)

Con la crescita degli annunci su Airbnb parallelamente sono nati movimenti di protesta contro l'ondata di turismo eccessivo riguardanti la piattaforma Airbnb anche in altre città europee che hanno iniziato a imporre limiti alla crescita incontrollata della piattaforma.

A Parigi il vicesindaco ha promosso una norma per la registrazione obbligatoria degli alloggi in affitto.

Barcellona ha sospeso il rilascio di licenze per gli appartamenti turistici nel centro storico e in seguito ha multato Airbnb e Home Away per 600.000 euro.

Amsterdam ha limitato gli affitti brevi a un periodo di due mesi l'anno, nel 2017 ha introdotto un registro pubblico e nel 2018 ha ulteriormente limitato gli affitti brevi legali a 30 giorni l'anno.

³⁹ Id., p.6

Nel 2016 Berlino ha sospeso i permessi per le case vacanza con l'approvazione di norme stringenti. (Gainsforth,2019, p.87)

A New York che è una città merce-imprenditoriale lo strapotere del settore immobiliare sta iniziando a vacillare e le lotte degli attivisti cominciano a dare i loro frutti mentre, sulla costa Ovest, una sentenza storica contro Airbnb apre un nuovo inedito scenario ⁴⁰e assesta un colpo durissimo agli interessi delle piattaforme digitali.

In merito, ad esempio, si è espresso Nucara A, direttore generale di Federalberghi: “Le regole di New York non prevedono divieti ma soltanto l’obbligo ragionevole di rispettare le regole in vigore per l’attività che eserciti. Se vuoi fare l’albergatore, prendi una licenza. “⁴¹

«La registrazione crea un percorso chiaro per gli *host* che seguono le leggi di lunga data della città e protegge i viaggiatori da alloggi illegali e non sicuri, ponendo fine alla proliferazione di affitti illegali a breve termine», ha affermato Klossner C, ufficio speciale del sindaco di New York, in una dichiarazione al Guardian.⁴²(Klossner ,2023) .Ma sembra che anche questa legge non sta funzionando molto bene, secondo AirDna, una società che si occupa di affitti a breve termine, Airbnb attualmente offre circa 35mila appartamenti a New York per soggiorni di 30 o più notti (che sono permessi dalla nuova legge e non quindi richiedono licenze). Il dato suggerisce che molti degli appartamenti che prima erano su Airbnb non sono stati convertiti in affitti a lungo termine per i residenti della città. ⁴³

Comunque, tutto quello specificato fino adesso sono delle misure adottate già. Uno scenario ben diverso da quello europeo, dove molte città si stanno

⁴⁰ Savojardo R., Milano Finanza ,5 settembre,2023.Il 5 settembre è infatti entrata in vigore la legge locale numero 18, adottata lo scorso 9 gennaio 2022, nota come «legge sulla registrazione degli affitti a breve termine» che punta a far rispettare nuove severe normative che limitano la capacità dei residenti di affittare case attraverso piattaforme come Airbnb, <https://www.milanofinanza.it/news/airbnb-a-new-york-stretta-sugli-affitti-brevi-e-in-italia-che-fine-ha-fatto-il-ddl-santanche-202309051324214351#:~:text=Il%205%20settembre%20è%20infatti,case%20attraverso%20piattaforme%20come%20Airbnb.>

⁴¹ Incoronato L., Qui Finanza,4 settembre 2023, <https://quifinanza.it/economia/economia-internazionale/video/evoluzione-airbnb-affitti-brevi-cosa-cambia/744378/>

⁴² Zoccano A., 15 settembre 2023, <https://www.lasvolta.it/9448/affitti-a-breve-termini-la-stretta-di-new-york-e-altri-limiti-europei>

⁴³ Hoover A.,5 March 2024, <https://www.wired.com/story/6-months-after-new-york-banned-airbnb-new-jersey/>

opponendo all'espansione incontrollata di Airbnb ma dove, in tema di legislazione, si naviga a vista.⁴⁴

3. Il fenomeno di gentrificazione in Italia

In Italia, dove Airbnb prolifera “quasi” incontrollata, le città d'arte sono sempre più gestite come prodotti di lusso, con l'allontanamento dai centri storici di soggetti che non rientrano nella categoria del turista ricco. Ma lo svuotamento dei centri storici è un problema di tutti: di chi, come molti giovani e studenti, non trovano più una casa in affitto; di chi abita nelle periferie, il cui abbandono, con il crollo dei valori immobiliari, fa da contraltare alla museificazione del centro. Airbnb contribuisce alla contrazione di un'offerta abitativa intermedia, sottrae quota parte degli alloggi a potenziali abitanti e incide sull'aumento dei canoni in centro. Il modello industriale del turismo sta rendendo le città invivibili e tutte uguali fra loro. (Gainsforth,2019, p.9)

Nell'arco di venti anni il comune di Venezia ha perso 22 mila residenti. A svuotarsi progressivamente è stato in particolare il centro storico della città. A fine 2000 in centro avevano residenza 66mila persone, a fine 2022 se ne contavano 49mila. La percentuale di abitanti del centro storico sul totale del territorio comunale è scesa del 5% in vent'anni.⁴⁵

“Che a Venezia i posti letto a disposizione dei turisti abbiano superato quelli dei residenti è lo sconcertante sigillo a una situazione che deve essere affrontata con le stesse reattività ed efficacia che si riservano alle emergenze. La statistica stavolta fa notizia, ma quel che preoccupa è che una tendenza prosegua immutato da anni senza che si intervenga in maniera organica per arginarlo”. Lo dice in una nota Ostanel E., consigliera regionale del gruppo Il Veneto, che prosegue:

⁴⁴ Id., p.9

⁴⁵ Paqualetto P, Economie/Venezia ,26 aprile 2023 <https://www.vez.news/territori/veneziana-veneziana-il-turismo-espelle-i-residenti-i-numeri-e-le-proposte-dei-cittadini>

“Problemi complessi richiedono soluzioni complesse, ragionate, soppesate e disegnate ad hoc per ogni diversa realtà territoriale.”⁴⁶(Ostanel ,2023)

Ci rimane il problema come la carenza di alloggi popolari, il caro-affitti dei posti letto per studenti universitari, le politiche abitative integrate e la questione degli affitti turistici sono tutte concatenate tra loro.

Nella zona urbanistica del centro storico di Roma il 19 % degli appartamenti è in affitto su Airbnb.⁴⁷Oltre la metà degli annunci su Airbnb è concentrata nel centro storico-nel primo municipio sono 10.497 le case affittate a turisti di passaggio. Interi edifici sono in via di diventare alberghi. (Gainsforth,2019, p.158)

Secondo i dati della camera di Commercio di Roma nell’arco di cinque anni, dal 2013 al 2018, in tutti i quartieri del centro di Roma hanno chiuso 8.619 attività, e 8.354 hanno aperto, con un saldo negativo di 265 chiusure; solo nel 2018 circa 2.000 commercianti hanno gettato la spugna.⁴⁸

Ad esempio, Napoli, che negli ultimi dieci anni ha registrato l’incremento maggiore di presenze turistiche in Italia (+ 91,3%) dopo Matera, ha risentito di questa dinamica. Secondo il sociologo Semi G. oltre a questi fattori Italia ha beneficiato di un mutamento di stili di vita e di consumo legati al cibo a livello globale. (Semi,2015)

Firenze è la città con la alta concentrazione di case su Airbnb nel centro storico, il 18%, secondo il primo studio sull’espansione di Airbnb in Italia, condotto dell’università di Siena.

L’analisi dei dati raccolti sulla piattaforma offre uno sguardo sul fenomeno e dimostra che, nelle città italiane, la porzione del patrimonio immobiliare permanentemente impiegata nell’affitto a breve termine cresce da anni senza soluzione di continuità un po’ ovunque ed è fortemente concentrata proprio nei

⁴⁶ Ostanel E., *Spopolamento, Affitti brevi, a Venezia limite come a Barcellona e numero massimo di concessioni per ogni singola persona*, Il Gazzettino, Venerdì 17 febbraio 2023

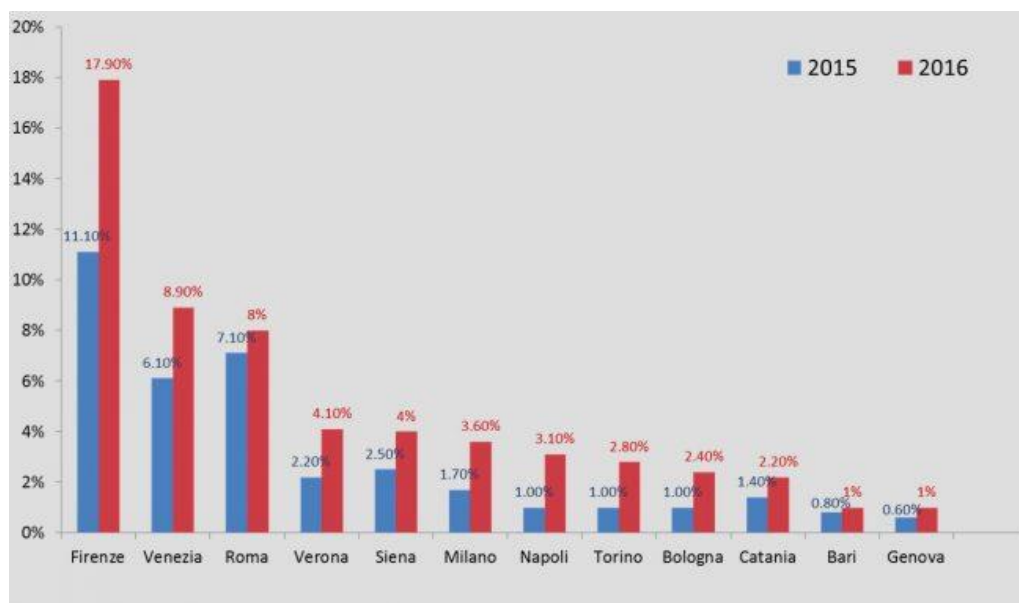
⁴⁷ Celata F., *“La Airbnbificazione” delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia*. La Sapienza, Dipartimento Memotef, 2017.

⁴⁸ Camilletti A., *Negozi, il centro si svuota: persi 265 esercizi commerciali in cinque anni*, Il Messaggero, 14 marzo 2019

https://www.ilmessaggero.it/roma/news/roma_negozi_chiusi_centro-4359837.html

centri storici. Il grafico seguente (fig.1) riassume il numero di inserzioni su Airbnb nei centri storici di tredici città italiane, espresse come proporzione del totale delle unità immobiliari esistenti. In Italia, dunque, è nei centri storici che l'offerta si concentra maggiormente.

Per rimanere a Firenze, nel centro storico (un'area di circa 5 Km²) si concentra il 63% di tutta l'offerta di alloggi Airbnb della città, e vi corrisponde il 72% della domanda (misurata tramite il numero di recensioni per ogni inserzione). Tuttavia, i dati ci parlano anche di una tendenza del fenomeno ad allargarsi anche verso zone non immediatamente centrali. Tra il 2015 e il 2016 si è verificato un forte incremento fuori dai centri storici, per la prima volta a una velocità superiore rispetto al centro. La dinamica è quella della diffusione: il fenomeno dello *short-term* renting parte dal centro e si allarga verso aree più periferiche delle città. Può essere il segno di un alleggerimento della pressione sui centri storici, o semplicemente il segno della loro saturazione. In molti casi i listing periferici di Airbnb emergono in quartieri che sono, anche se in maniera diversa, divenuti attraenti in funzione di processi di riqualificazione urbana, del decentramento dei servizi (università, ospedali), della presenza di reti di trasporto veloci e così via. (Capineri, Picascia, Romano, LADEST,2018)



⁴⁹ Fig.1 -Percentuale del patrimonio immobiliare (solo "case intere") offerto su Airbnb nei centri storici (2015-2016)

⁴⁹ Capineri C., Picascia S., Romano A., "L'airificazione delle città: Airbnb e la produzione di ineguaglianza, 16 aprile 2018. Il LADEST (Laboratorio dati economici, storici, territoriali)

CAPITOLO 3-LA REGOLAMENTAZIONE DEL SETTORE

Sommario:1. A livello Europeo.2. A livello Statale. 2.A livello Regionale.
3. A livello locale (le nuove regole sugli affitti brevi a Venezia)

1.Regolamentazione del settore a livello Europeo

In un momento storico in cui si parla molto della regolamentazione delle piattaforme, secondo Guido Smorto” l’Europa finora ha assunto posizioni troppo timide e inadeguate alla complessità di una sfida del genere “(Gainsforth,2019, p.131) Per la Corte di Giustizia Europea Airbnb è un servizio della società dell’informazione, non indispensabile per chi affitta e che non incide sui prezzi delle locazioni ⁵⁰

Airbnb Ireland (C-390/18)⁵¹ è la sentenza del 19 dicembre 2019 con cui la Corte di giustizia europea ha aggiunto un ulteriore tassello all’intricato mosaico che compone il regime giuridico degli intermediari digitali di beni e servizi. La Corte si è pronunciata per prima volta sulla questione con le sentenze Uber Spain (C-435/15) e Uber France (C-320/16).

I criteri elaborati dalla Corte per dirimere la questione – il cosiddetto Uber test - sono due: a) il grado d’influenza della piattaforma sull’erogazione del servizio sottostante; b) l’indispensabilità della piattaforma per il servizio intermediato. Ora quegli stessi indici sono stati utilizzati per stabilire una questione parzialmente diversa: l’applicabilità ad Airbnb della disciplina prevista per gli

dell’Università di Siena. Ha studiato la penetrazione di AirBnB in 13 città italiane e ha dimostrato quanto la distribuzione del reddito da affitto sia estremamente diseguale. L’uso di questa piattaforma digitale per gli affitti temporanei sta trasformando il tessuto urbano e la redistribuzione della ricchezza <https://che-fare.com/almanacco/territori/citta/airificazione-citta-airbnb-ineguaglianza-studio/>

⁵⁰“Armi spuntate delle autorità locali contro le piattaforme “Il Sole 24 Ore, 21 dicembre 2019 di Guido Smorto

⁵¹<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=B940BFB342FD8BD20FF1C28F2BD2C940?text=&docid=213504&pageIndex=0&doclang=IT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=3888628>

intermediari non digitali (nel caso di specie la francese Loi «Hoguet»⁵² sugli agenti immobiliari).

In tale sentenza , la Corte di Giustizia aveva, infatti, dato ragione ad Airbnb statuendo che la prestazione svolta dalla società rientra nella categoria dei servizi svolti dalle società dell'informazione, con la conseguente applicazione della Direttiva e-commerce n.2000/31, ed inoltre che in Francia non si può esigere che Airbnb abbia una licenza di agente immobiliare in quanto servizio fornito da Airbnb Ireland non è indispensabile ai fini della realizzazione di prestazioni di alloggio , posto che i locatari e i locatori dispongono di numerosi altri canali.⁵³

La messa a disposizione di un portale telematico per l'intermediazione immobiliare è quindi qualificabile come servizio dell'informazione (Secco, 2024, p.45) che dà diritto all'identificazione in un qualsiasi paese della UE e alla liquidazione dell'Iva tramite c.d. OSS (ONE STOP SHOP)⁵⁴

Secondo Smorto, esiste una differenza sostanziale, concettuale, tra il modello di giurisprudenza americano e quello europeo: la *Section 230*⁵⁵. La piattaforma Airbnb invoca spesso la *Section 230* e il primo emendamento come protezione per la propria attività. La normativa Europea regola diversamente i servizi della società dell'informazione che godono di un regime particolare (con la Direttiva

⁵² La Francia non può esigere che Airbnb disponga di una licenza professionale di agente immobiliare, avendo omesso di notificare detta esigenza alla Commissione conformemente alla direttiva sul commercio elettronico, vedi

<https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2019-12/cp190162it.pdf>

⁵³ Vecchio C., Pellegrini D., Affitti brevi Airbnb, l'aliquota IVA per l'host è il 22%,4 febbraio 2020.

⁵⁴ I regimi OSS/IOSS introducono un sistema europeo di assolvimento dell'IVA, centralizzato e digitale, che, ampliando il campo di applicazione del MOSS (concernente solo i servizi elettronici, di telecomunicazione e di teleradiodiffusione) ricomprende le seguenti transazioni: vendite a distanza di beni importati da territori terzi o Paesi terzi (ad eccezione dei beni soggetti ad accise) effettuate da fornitori o tramite l'uso di un'interfaccia elettronica, vendite a distanza intracomunitarie di beni effettuate da fornitori o tramite l'uso di un'interfaccia elettronica, vendite nazionali di beni effettuate tramite l'uso di un'interfaccia elettronica, prestazioni di servizi da parte di soggetti passivi non stabiliti nell'UE o da soggetti passivi stabiliti all'interno dell'UE ma non nello Stato membro di consumo a soggetti non passivi (consumatori finali).

⁵⁵ La *Section 230* è il principale strumento legale che tutela "libertà di parola" su internet e assicura l'immunità per le piattaforme rispetto ai contenuti generati su di essa da utenti terzi. La *Section 230* stabilisce che "nessun fornitore o utente di un servizio informatico interattivo può essere considerato come l'editore o l'autore di informazioni fornite da un altro fornitore di contenuti informativi". La *Section 230* ha finora rappresentato il maggiore ostacolo alla regolamentazione di Airbnb. La *Anti-Airbnb Advertising Law* aggirava la *Section 230* rendendo penalmente perseguibile la pubblicazione di annunci per affitti brevi inferiori a 30 giorni, in violazione della *Multiple Dwelling Law* di New York. Questa legge rendeva responsabili non le piattaforme ma gli stessi *host*. Ed è alla *Section 230* che Airbnb ricorre nelle sue battaglie legali contro le città.

e-Commerce), e i servizi ordinari (con la Direttiva Servizi 2006/123/CE, la cosiddetta Bolkestein) che riconosce la libera circolazione di servizi. Ma rimangono delle incertezze se le piattaforme siano *service provider*, cioè erogatori di servizi, o semplici intermediari. La questione è stabilire se le norme ordinarie sugli intermediari di servizi immobiliari si applichino anche alla piattaforma digitale Airbnb.⁵⁶

L'interpretazione della Corte di Giustizia UE si è affermata con diverse sentenze⁵⁷ come causa C-180/10 e C-181/10 del 15 settembre 2011 e ha chiarito che il “mero esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare non costituisce, di per se, un'attività economica”; né l'ampiezza o il numero di vendite immobiliari effettuate da un soggetto può rappresentare il criterio distintivo fra la attività di un investitore privato, che si collocano al di fuori del campo di applicazione dell'imposta e quello di un investitore le cui operazioni costituiscono un'attività economica rilevante ai fini IVA. (Secco, 2024, p.48)

Inoltre, secondo i giudici europei lo sfruttamento di un bene immobiliare diviene un'attività economica rilevante ai fini IVA quando l'operatore intraprende iniziative attive di commercializzazione utilizzando mezzi simili a quelli impiegati per attività di produzione, commercializzazione, prestazione di servizi da soggetti esercenti un'attività d'impresa, arte o professionale.

La giurisprudenza dell'Unione ha confermato in diverse occasioni la sussistenza del carattere economico dell'attività e della qualifica di soggetto IVA anche in presenza di corrispettivi di scarsa entità di seguito alcune sentenze della Corte di Giustizia UE più importanti sull'argomento:

-Sentenza Schmelz (causa C-97/09 del 26 ottobre 2010) dove i giudici hanno confermato l'operatore dell'Autorità fiscale austriaca che aveva disconosciuto il regime di franchigia per le piccole imprese.

-Ordinanza Balogh (causa-C-424/14 del 30 settembre 2015) che ha stabilito che non è esclusa la sussistenza della soggettività d'imposta IVA in assenza di altri dati di fatto anche in presenza del regime di esonero per le piccole imprese.

⁵⁶ Gainsforth, 2019, p.131

⁵⁷ Corte di Giustizia UE, causa C-155/94, 20 giugno 1996.

-Sentenza Fuchs (causa C-291/12 del 20 giugno 2013) dove i giudici hanno ritenuto la sussistenza di soggettività IVA per un soggetto che ha venduto all'ente gestore l'energia elettrica prodotto dal proprio impianto fotovoltaico per un importo complessivo di 2,0018,24 euro negli anni 2005-2008.

-Sentenza Enkler (causa C-230/94 del 26 settembre 1996)

Le sentenze comunitarie affermano che l'attività svolta attraverso una piattaforma di economia condivisa, anche se occasionale e a fronte di corrispettivi di modesto importo, non esclude la soggettività passiva dell'utente.

Sulla base dei precedenti giurisprudenza della Corte di Giustizia, il Comitato IVA(D.G.Taxud) ha stabilito nel Working Paper n.878 del 22 settembre 2015 , che il rapporto che unisce il fornitore alla piattaforma di economia condivisa implica una certa continuità, e le operazioni di vendita di beni e servizi anche se effettuate in via occasionale soddisfano i requisiti richiesti dalla direttiva IVA per essere qualificate come "attività economiche".(Secco,2024,p.55)

L'Unione Europea a partire da marzo 2020 , al fine di promuovere lo sviluppo equilibrato e responsabile dell'economia collaborativa in tutto il mercato unico, nel pieno rispetto degli interessi pubblici, ha elaborato la strategia della Commissione per le PMI implementando il "Percorso di transazione per il turismo", pubblicando nel febbraio 2022 , che prevedeva quale azione chiave l'adozione di un regolamento relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine.⁵⁸

Il 7 novembre 2022 la Commissione europea ha adottato una proposta di regolamento che è stata approvata e entrata in vigore dal 1° gennaio 2023.Il regolamento integra inoltre gli strumenti esistenti, in particolare la normativa sui servizi digitali, che disciplina le piattaforme online, e le norme della direttiva relative alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale (DAC7).⁵⁹

Con riferimento all'entrata in vigore in Italia, la Direttiva (UE) 2021/514 (DAC 7) agisce sulla stratificata normativa UE in materia di scambio automatico di

⁵⁸ Id., p.128

⁵⁹ Id., p.129

informazioni nel settore fiscale (*Directive on Administrative Cooperation – DAC*).

In particolare, la DAC 7 interviene per contrastare i fenomeni di evasione ed elusione fiscale a livello transnazionale, nonché della pianificazione fiscale aggressiva volta al trasferimento degli utili in paesi con un livello impositivo più favorevole, attraverso lo scambio di informazioni tra Stati membri in materia fiscale. La disciplina prevista dalla Direttiva 2021/514/UE (DAC 7) ha esteso dal 2023, la cooperazione amministrativa fiscale tra gli Stati europei anche al settore dell'economia digitale, estendendo l'obbligo di comunicazione di dati fiscali anche alle transazioni di beni e servizi realizzate per il tramite delle piattaforme digitali.

La DAC 7 ha facilitato la digitalizzazione dell'economia tramite la previsione di obblighi di comunicazione a carico dei gestori di piattaforme. Tali soggetti sono pertanto tenuti a raccogliere e verificare le informazioni necessarie sui venditori presenti sulla piattaforma⁶⁰, utilizzata per lo svolgimento della propria attività nei confronti dei loro clienti. Tra i dati oggetto di scambio automatico di informazioni tra gli Stati membri rientrano sia i corrispettivi sia il numero di attività effettuate.⁶¹

Il Consiglio dell'Unione europea ha approvato in via definitiva il nuovo regolamento che imporrà alle piattaforme di intermediazione di locazioni brevi un vero e proprio obbligo di censimento.

Il regolamento in tema di “Raccolta e condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine” adottato dal Consiglio UE è un atto legislativo che auspica l'adozione di una banca dati comune capace di garantire la trasparenza e la raccolta dei dati settore delle locazioni brevi.⁶²

Il 29 febbraio 2024, l'Eurocamera approva formalmente l'accordo raggiunto con il Consiglio sul nuovo regolamento per obbligare le piattaforme digitali a garantire una migliore tracciabilità e garanzie fiscali.

⁶⁰ Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, n.72, del 25 marzo 2023,

⁶¹ <https://www.dirittobancario.it/art/dac-7-il-dossier-per-lentrata-in-vigore-in-italia/>

⁶² “Affitti brevi verso il censimento, ecco le nuove regole europee, Sacco “V., 2 aprile 2024, <https://www.lexplain.it/affitti-brevi-verso-il-censimento-ecco-le-nuove-regole-europee/>

Il punto attorno a cui ruota il regolamento è la registrazione – e la condivisione dei dati – dei locatori che si appoggiano alle piattaforme online. Chiunque metta a disposizione alloggi a breve termine dovrà registrarsi presso le autorità e chiedere il rilascio di un codice identificativo unico, con l’obbligo di esporlo sulle piattaforme; queste ultime, mensilmente, condivideranno le informazioni sugli affitti tramite un portale digitale. Questa strategia, che prevede l’identificazione dei proprietari e la tracciabilità delle loro attività, permetterà alle amministrazioni pubbliche di vigilare più facilmente sugli oneri fiscali a carico dei locatori. Nell’accordo tra le istituzioni UE viene sottolineato che gli strumenti di registrazione dovrebbero essere disponibili gratuitamente *online* – o a un costo “ragionevole e proporzionato” – per i locatori. I locatori dovrebbero fornire informazioni specifiche quali l’indirizzo specifico dell’unità, il numero massimo di posti letto disponibili e se l’unità è offerta nella totalità o in parte. Le piattaforme online dovrebbero a loro volta compiere “sforzi ragionevoli” per verificare se le informazioni fornite durante la procedura di registrazione sono corrette. Una volta che l’accordo verrà approvato anche dal Consiglio Europeo, il regolamento si applicherà nei Paesi membri 24 mesi dopo. La relatrice per l’Eurocamera, Kim Van Sparrentak, a margine del voto ha ricordato che “il picco di affitti illegali per vacanze a breve termine” rende le città di tutta Europa “più difficili da vivere e meno accessibili”. Van Sparrentak ha esultato per una legge che “impone alle piattaforme di condividere i propri dati con le autorità locali, consentendo loro di applicare meglio le norme per le case di vacanza in modo che l’alloggio rimanga accessibile ai residenti”.⁶³

Barcellona vuole porre fine all'affitto di appartamenti turistici entro il 2029 per facilitare l'accesso all'alloggio ai suoi residenti. Lo ha annunciato il sindaco della città della Catalogna, Jaume Collboni. "Il parlamento catalano ci ha autorizzato" a "non rinnovare le licenze per gli appartamenti turistici", il che "ci permetterà di rimettere sul mercato degli affitti o delle vendite 10.000 case" ha dichiarato il sindaco socialista in una conferenza stampa, riferendosi alle 10.101 licenze per appartamenti turistici attualmente valide nella metropoli catalana.

⁶³ <https://www.europarl.europa.eu/news/it/press-room/20240223IPR18094/affitti-a-breve-termine-norme-per-un-settore-piu-responsabile-e-trasparente>

Il Comune ha rinnovato le licenze degli appartamenti turistici fino al novembre 2028. Il Sindaco di Barcellona ha dichiarato che dal 2029, salvo imprevisti, questi appartamenti, come sono conosciuti oggi, non saranno più presenti nella città. Barcellona intende attuare questa misura utilizzando un decreto approvato l'anno scorso dal Parlamento della Catalogna, che limita il numero di immobili con licenza turistica nelle aree con alta pressione immobiliare.⁶⁴

2. Regolamentazione del settore al livello Statale

La locazione turistica a livello nazionale è disciplinata: dall'articolo 1571 del Codice civile; dall'art. 1, comma 2 lett. c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431; dall'art. 53 del Codice del Turismo (D.Lgs. 79/2011) che riporta che “gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione.”; dall'art. 4 del DL 50/2017 convertito con Legge n. 96/2017; dall'art. 109 del TULP (Testo Unico sulla Pubblica Sicurezza) per quanto riguarda la comunicazione dei dati alla Questura; dall'art. 3 quater e 4. del DL 58/2019;

Alcune novità sono state introdotte dal Decreto crescita (DL 58/2019), tra cui: la realizzazione di una banca dati nazionale delle locazioni brevi e un codice identificativo per ogni singola struttura che sarà pubblicizzata sui portali online di prenotazione; la responsabilità in solido per la ritenuta fiscale sugli affitti brevi da parte degli intermediari immobiliari e dei soggetti che gestiscono portali telematici, residenti in Italia, insieme con i soggetti non residenti appartenenti al medesimo gruppo di intermediari.

Se gli aspetti del contratto di locazione sono disciplinati a livello nazionale, le singole regioni possono definire adempimenti aggiuntivi se strettamente pertinenti alla materia turistica. Le regioni, infatti, hanno competenza

⁶⁴ Cocchi A., “Barcellona, la stretta anti-Airbnb: Dal 2029, aboliremo le case vacanze “, vedi https://www.repubblica.it/viaggi/2024/06/21/news/barcellona_no_case_vacanza_dal_2029-423269237/

concorrente allo Stato in materia di turismo. Su questo aspetto mi soffermerò di più quando esaminerò la regolamentazione degli affitti brevi al livello Regionale.

A livello nazionale, la regolazione degli affitti brevi si è concentrata di più a stabilire il regime fiscale dei redditi generati (d.l.n.50/2017) e la natura imprenditoriale o no ai fini fiscali(L.n.178/2020), nonché ad estendere le regole di pubblica sicurezza già applicate all'insieme del settore sancendo l'obbligo di comunicare alle autorità i dati delle persone ospitate (d.l.n.113/2018).Il pagamento dell'imposta di soggiorno è stato esteso a questo tipo di attività ricettiva.(Artioli ,2023,p.1)⁶⁵

Un punto molto importante di partenza costituisce la richiesta avanzata con interpello posto da Federalberghi all'Agenzia delle entrate, di riqualificare l'attività di messa in contatto di persone alla ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare in un'attività di "intermediazione immobiliare "e quindi obbligare tutte le piattaforme non residenti home sharing, operati in Italia verso i privati, ad identificarsi con i conseguenti obblighi IVA, è stata superata definitivamente con la sentenza n.777 del Consiglio di Stato, sezione IV, del 26 gennaio 2021 che ha richiamato quanto statuito dalla sentenza della Corte di Giustizia del 19 dicembre 2019 nella causa C-390/18.

La lunga battaglia legale contro lo Stato italiano iniziata da Airbnb con l'impugnazione del Provvedimento attuativo dell'Agenzia delle Entrate n.132395/2017 e della circolare n.24/2017 che hanno dato attuazione al D.L.50/2017(la normativa che ha introdotto la ritenuta sugli affitti brevi), dopo essere stata rigettata dalla Corte di Giustizia UE, è stata nuovamente rimessa al suo giudizio da parte del Consiglio di Stato a febbraio 2021.

Dopo una lunga attesa il 22 dicembre 2022 la Corte di giustizia UE con la sentenza 83/21 ha stabilito la legittimità della normativa italiana nella parte che impone ad Airbnb di raccogliere informazioni e dati sulle locazioni effettuate e di applicare la ritenuta d'imposta alla fonte. L'obbligo di rappresentanza fiscale in Italia è stato invece ritenuto sproporzionato. In altre parole, non sarà più necessario nominare un rappresentante fiscale in quanto tale obbligo

⁶⁵ Artioli F., "Perché gli affitti brevi non sono regolati in Italia" vedi <https://che-fare.com/almanacco/politiche/perche-gli-affitti-brevi-non-sono-regolati-in-italia-quattro-elementi-di-risposta/>

rappresentava “una restrizione sproporzionata alla libera prestazione dei servizi
“e sulle piattaforme sarà obbligatorio comunicare all’agenzia delle Entrate anche
i codici fiscali dei locatori, i redditi percepiti e i dati catastali degli immobili.”⁶⁶

Sul punto, tuttavia, si scontrano normative internazionali di difficile
interpretazione univoca che lasciano spazio a comportamenti difformi da quelli
richieste dal legislatore italiano.

Nelle more della conferma da parte del Consiglio di Stato delle conclusioni della
Corte di Giustizia, l’Agenzia delle entrate e la Procura hanno prima agiti contro
Airbnb sequestrando i conti correnti e poi hanno raggiunto un accordo con la
stessa.⁶⁷L’accordo prevede che la piattaforma si faccia carico di tutte le ritenute
non versate per conto degli *host* fino al 2021 e provvede a partire dal 2024 a
adempiere agli obblighi di sostituto d’imposta.

La Legge di Bilancio 2024 conferma l’obbligo per tutte le piattaforme estere di
operare quali sostituti di imposta e di identificarsi in Italia, lasciando però la
possibilità di operare anche per il tramite di altro soggetto identificato nel UE o
tramite rappresentate fiscali andando, così, incontro alle conclusioni della Corte
di Giustizia nella parte in cui era stata contestata allo Stato italiano una
violazione dell’art.56 del TFUE. (Secco ,2024, p.47)

⁶⁶ Con provvedimento prot. n. 22931 del 30 gennaio 2024, l’Agenzia delle Entrate ha disposto la
proroga al 15 febbraio 2024 dei termini previsti nel proprio precedente provvedimento Prot. n.
406671/2023 del 20 novembre 2023, relativamente alla trasmissione all’Agenzia delle
informazioni nel settore fiscale per il 2023, da parte dei Gestori di Piattaforme digitali. Ciò si è
reso necessario in seguito alle difficoltà tecniche segnalate da alcuni Gestori di Piattaforma, per
il rispetto delle scadenze in precedenza stabilite dal Provvedimento Prot. n. 406671/2023 del 20
novembre 2023, che aveva dato esecuzione al D. Lgs. 32/2023. Il D. Lgs. 32/2023, in particolare,
ha dato attuazione alla Direttiva (UE) 2021/514 (DAC7), relativamente allo scambio automatico
obbligatorio di informazioni tra Stati e tra gestori di piattaforme digitali e amministrazioni. Nel
provvedimento viene inoltre resa esplicita la possibilità di effettuare le comunicazioni
direttamente, o tramite i soggetti incaricati di cui ai c. 2-bis e 3 dell’art. 3 del D.P.R. 22 luglio
1998, n. 322 [https://www.diritto bancario.it/art/piattaforme-digitali-proroga-dei-termini-per-lo-
scambio-di-informazioni/](https://www.diritto bancario.it/art/piattaforme-digitali-proroga-dei-termini-per-lo-scambio-di-informazioni/)

⁶⁷ “Airbnb fa pace con il Fisco: pagherà 576 milioni e dal 2024 applicherà la cedolare del
21%”, in Il Sole 24 ore,13 dicembre 2023.

2.1. Regolamentazione del settore al livello Regionale

La riforma del Titolo V della Costituzione operata nel 2001 ha reso una materia di competenza “esclusiva” delle Regioni ordinarie. Il turismo rientra dunque tra le materie “residuali”, in riferimento alle quali le Regioni non sono più soggette ai limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi statali.

Il Codice del Turismo (Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n.79), nel tentativo di dare un’unitarietà alla legislazione a livello nazionale, aveva stabilito dei concetti generali della materia turistico-alberghiera conformemente alla disciplina di derivazione europea.

Nelle regioni, varie iniziative legislative hanno portato con tempi e modalità diverse all’introduzione di sistemi di comunicazione dell’attività, talvolta associati a dei codici identificativi regionali su quali mi soffermerò più avanti nel mio elaborato.

Un aspetto molto importante è il fatto che la Corte costituzionale, a seguito dei giudizi instaurati dalle Regioni Toscana, Puglia, Umbria e Veneto, ha dichiarato l’illegittimità costituzionale dell’art. 1 del codice del turismo, riconfermando la potestà legislativa delle Regioni in materia di settore turistico alberghiero ed extra-alberghiero. Le norme dichiarate illegittime sono state trasfuse, con diverse modifiche a seconda dalle Regioni, nella loro legislazione.

Molto importante è precisare che la normativa turistica disciplina il rilascio delle autorizzazioni e la gestione delle attività ma deve essere ben distinta dalla normativa fiscale. E infatti, credenza diffusa nel settore delle locazioni turistiche che dalle disposizioni di natura amministrativa scaturiscono automaticamente implicazioni di natura fiscale. Ci si riferisce in particolare alle disposizioni contenute nei regolamenti regionali, aventi natura esclusivamente amministrativa, che stabiliscano delle tipologie di attività. Alle classificazioni siffatti, tuttavia, non corrisponde automaticamente la qualifica dell’attività come “imprenditoriale “con l’individuazione del regime impositivo applicabile.

Ci sono 21 normative regionali. Le differenze regionali riguardano principalmente il numero di camere e i parametri urbanistici dell’unità abitativa, per essere idonea come B&B per esempio. La maggior parte delle Regioni

richiede la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) solo per la gestione di tre o più unità abitative e ci deve contenere le tariffe praticate.

Vorrei fare un esempio della normativa Lombarda, regione dove si è sviluppata, prima di altre, il fenomeno Airbnb, è, infatti, molti recente affronta alcuni problemi fondamentali in maniera innovativa rispetto ad altre normative regionali, che sono, invece, molto rigide, quali ad esempio quelle delle Regioni Veneto⁶⁸ che impone in alcuni casi il cambio di destinazione catastale dell'immobile o delle Regioni Lazio, che prevede chiusure temporanee obbligatoria a discrezione dell'autorità pubblica.

In Veneto le locazioni turistiche sono regolamentate da: Legge Regionale 14 giugno 2013, n. 11 (BUR n. 51/2013), Legge Regionale 19 giugno 2019, n. 23 (BUR n. 66/2019).

Sulla base della L.R.n.27/2015 e del conseguente regolamento n.7 del 5 agosto 2016 le strutture ricettive non alberghiere, esclusi, gli alloggi dati in locazioni per finalità turistiche, si distinguono in: ostelli, case e appartamenti per vacanze, foresterie, locande, B&B, strutture alpinistiche, attività ricettive all'aria e campeggi. (Secco, 2024)

Le novità introdotte dalla regione Lombardia in tema di tassa di soggiorno e comunicazioni delle presenze anche per le locazioni turistiche non sembrano essere sostanziali.

A Venezia ⁶⁹ Le locazioni turistiche sono regolate dall'art .27 bis. Legge Regionale 11/2013 inserito dalla Legge Regionale 45/2014, dove sono specificati adempimenti amministrativi come: registrare la struttura all'Anagrafe regionale di locazione; accreditarsi al portale della Questura di Venezia per la comunicazione telematica; iscriversi al portale comunale dell'imposta, che devono essere rispettati, e adempimenti per l'imposta di soggiorno come: obblighi del gestore; comunicazione trimestrale; versamento; dichiarazione annuale.

⁶⁸ <https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

⁶⁹ <https://www.comune.venezia.it/it/content/locazioni-turistiche-ids-dal-19052020>

3. La regolamentazione al livello locale

I singoli Comuni hanno inoltre competenza su alcune materie, quali il regolamento edilizio o l'imposta di soggiorno, che di fatto possono avere un impatto sulla regolamentazione delle affittanze turistiche.

Al livello locale si devono prendere in considerazione i Regolamenti edilizi e di igiene del Comune DM 05/07/1975.

La Delibera azione n.67 del 15/12/2022 del Consiglio Comunale, con il blocco sostanziale alle aperture di attività turistiche nella città antica.⁷⁰(Comune di Venezia)

Regolamento in materia di imposta di soggiorno che può variare da città a città. Per esempio, a Treviso con il regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta di Soggiorno è aumentato da 2 a 4 euro.⁷¹

-L'obbligo di dichiarazione trimestrale;

-Le dichiarazioni annuale all'Alde entro 30 giugno

Per poter affittare la propria casa come locazione turistica per esempio a Venezia, è necessario adempiere a diversi obblighi amministrativi. In primo luogo, è richiesto di registrare la propria struttura all'Anagrafe Regionale attraverso la compilazione online del modulo di "Comunicazione di locazione turistica" da inviare alla Regione Veneto. Successivamente, è necessario comunicare i dati statistici relativi agli arrivi e alle presenze turistiche, indicando la provenienza degli ospiti.

Inoltre, è richiesto di accreditarsi al portale della Questura di Venezia per la comunicazione telematica delle generalità degli ospiti ai fini della pubblica sicurezza. Infine, è necessario esporre e pubblicare il codice identificativo della locazione turistica rilasciato dalla Regione Veneto. Questi adempimenti sono

⁷⁰https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2022/DC_2022_67_001_143_8_CC_2022_67.odt.pdf

⁷¹ https://www.comune.treviso.it/myportal/C_L407/news/adozione-nuove-tariffe-dellimposta-di-soggiorno-a-partire-dal-01-gennaio-2024

stati introdotti per garantire la tracciabilità degli ospiti, la sicurezza pubblica e la corretta gestione del flusso turistico a Venezia.

Le principali politiche Airbnb includono:

Licenze: I proprietari che vogliono affittare la propria casa su Airbnb a Venezia devono ottenere una licenza speciale dalla città. Per ottenere la licenza, i proprietari devono soddisfare determinati requisiti, come la conformità alle norme di sicurezza e igieniche.

Controlli regolari: La città di Venezia effettua controlli regolari per verificare che le proprietà in affitto rispettino le norme di sicurezza e igieniche. Questo serve a garantire che le proprietà siano sicure per gli ospiti e che non rappresentino un rischio per la salute pubblica.

A Venezia, come in molte altre città turistiche, è prevista una tassa di soggiorno per gli affitti a breve termine che varia da 1,50 a 5 euro a persona. C'è una novità molto importante con la Deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 12/09/2023, è stato approvato un nuovo testo regolamentare relativo al Contributo di Accesso che prevede l'applicazione della nuova disciplina dell'anno 2024 relativa al contributo di accesso di 5 euro nelle 29 giornate specificate.⁷²

Infine, vorrei specificare ulteriori chiarimenti sulla comunicazione di Airbnb riguardo alla riscossione dell'imposta di soggiorno per le locazioni brevi. Con riferimento alla comunicazione inviata da Airbnb alle strutture ricettive, nella quale informa che, a partire dal 15 febbraio 2024, l'imposta di soggiorno per le locazioni brevi sarà riscossa e versata al Comune direttamente da Airbnb, si deve inoltre precisare che il comune di Venezia non ha aderito ad alcun accordo con Airbnb. Pertanto, le strutture ricettive devono continuare a riscuotere direttamente l'imposta di soggiorno e versarla al comune di Venezia secondo le consuete modalità, poiché Airbnb non è autorizzato a riscuotere l'imposta per conto delle strutture ricettive.⁷³

Un altro aspetto molto importante è che dopo ben due anni dall'approvazione, il Comune di Venezia decide di discutere l'applicazione dell'Emendamento

⁷² <https://www.comune.venezia.it/it/cda-info>

⁷³ <https://www.comune.venezia.it/it/content/news-ufficio-tributi-venezia>

Pellicani.⁷⁴ L'Emendamento permette a Venezia di regolamentare le locazioni brevi. Si tratta senza dubbio di un passo avanti, l'applicazione dell'Emendamento serve però ad avvantaggiare lavoratrici, lavoratori, pensionate e pensionati.

Basta lanciare uno sguardo ai dati proposti da Inside Airbnb per accorgersi di quali siano le proporzioni e la distribuzione del fenomeno. Sulle 8.000 unità disponibili su Airbnb nel Territorio comunale, 6.490 sono concentrate nella Città antica e 1.510 nella Terraferma. Di tutte le unità disponibili, sono 5.005 quelle affittate meno di 120 giorni, circa 3.000 quelle che oltrepassano la “soglia limite”.

La città affronta il problema della trasformazione in un'economia basata sulla rendita anziché sul lavoro. Una domanda che dovrebbe porsi l'Amministrazione è quella sull'utilità per la città degli affitti brevi. La ricchezza prodotta non può essere a vantaggio di pochi proprietari e a spese di una intera Città. Le ricadute occupazionali del fenomeno non possono continuare ad essere la produzione di eserciti di precari, dove il risparmio dei proprietari è spesso sul costo del lavoro, che di fatto è molto inferiore a quanto sarebbe richiesto in strutture di altro tipo.⁷⁵

Secondo opposizioni, comitati e associazioni, gli affitti brevi sono una delle principali cause dello spopolamento di Venezia. I residenti, infatti, preferiscono trasferirsi in terraferma e affittare il loro alloggio ai turisti. Per questo motivo, due anni fa, il Parlamento aveva approvato l'emendamento Pellicani, che dà solo a Venezia la possibilità di dotarsi di un regolamento per regolare il fenomeno.

Il comune sta considerando un registro facoltativo che imporrebbe a chi vuole affittare ai turisti tutto l'anno di seguire delle regole specifiche, mentre gli altri potranno affittare solo per 120 giorni all'anno. Si richiede ai privati di adempiere a compiti come risiedere a Venezia, accogliere personalmente i turisti, spiegare il funzionamento della città e fornire altre indicazioni utili, trasformandosi in una sorta di garante al comportamento dei turisti in città. “Il sindaco intende

⁷⁴ La norma stabilisce inoltre che il Comune possa subordinare lo svolgimento dell'attività di locazione breve per oltre 120 giorni, anche non consecutivi, di ogni anno solare, al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile: ovvero oltre i 120 giorni diventerà un'attività imprenditoriale turistica, vedi https://nicolapellicani.it/wp-content/uploads/2023/01/Articolo-37bis-DL-50_22.pdf

⁷⁵ <https://www.cgilvenezia.it/blog/difendere-la-città-da-un-economia-di-sola-rendita.html>

esplorare tutte le possibilità, ha spiegato Zuin assessore al Bilancio Comune di Venezia in un'intervista.⁷⁶ L'unica novità sostanziale comunicata è la richiesta, per chi vuole affittare ai turisti per più di 120 giorni all'anno, di risiedere a Venezia.

Queste dichiarazioni sono arrivate dopo che il 24 aprile 2024 il tema degli affitti brevi è stato protagonista della conferenza stampa della lista consiliare di opposizione "Terra e Acqua" e del "gruppo 25 aprile"⁷⁷, volta a chiedere al Consiglio Comunale di porre un limite agli affitti turistici.

Il comune di Venezia è l'unico comune d'Italia, ad oggi, che ha il potere di regolamentare il settore delle locazioni brevi (come già specificato prima) potere richiesto da altri sindaci, in particolare dal 2023 -, grazie all'emendamento Pellicani votato all'unanimità dal parlamento nel luglio 2022, che però ha lasciato al comune stesso la responsabilità di decidere come farlo.⁷⁸

Fino ad oggi l'uso turistico di un immobile predisposto ad essere affittacamere, B&B o Airbnb, veniva considerato, ai fini urbanistici, alla stregua dell'uso abitativo residenziale.

Anche altro comune cercano di regolare di più il fenomeno Airbnb. L'osservazione approvata, a Ferrara per esempio, nel Consiglio Comunale tenutosi l'8 aprile 2024 è stata parzialmente approvata l'osservazione alla variante del Piano Urbanistico Generale presentata dal comitato Pensare Urbano, prevede invece che all'interno del nuovo Regolamento Edilizio venga inserita la nuova sottocategoria B3, che include tutte le attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa. Questa novità, in primo luogo, stabilisce un principio innovativo nel nostro Paese, riconosciuto da pochissime amministrazioni comunali: le normative degli enti locali, in molti casi risalenti alla fase pre-Airbnb, vanno adeguate, anche e soprattutto sotto il profilo urbanistico-territoriale, per far fronte alle pesanti trasformazioni delle città causate dalla crescita incontrollata delle piattaforme turistiche. In questo modo

⁷⁶ <https://www.veneziatoday.it/cronaca/veneziana-comune-accelera-affitti-brevi-opposizioni.html>

⁷⁷ Il gruppo 25 aprile si concentra sulla difesa della residenzialità a Venezia e nelle isole, la lista civica Terra & Acqua si occupa dei problemi dell'intero territorio comunale.

⁷⁸ Bison L., "La ricetta di Brugnaro sugli affitti brevi: Limiti a chi ignora le regole", 4 aprile 2024 in <https://www.veneziatoday.it/cronaca/brugnaro-affitti-brevi-limiti-a-chi-ignora-regole.html>

si prepara finalmente la strada per il nostro Comune per intervenire direttamente con gli strumenti che possiede per governare il fenomeno degli affitti brevi, in attesa di una regolamentazione nazionale che richiediamo da tempo.⁷⁹

Ritornando alla città Venezia il consigliere comunale di opposizione Gasparinetti ha sottolineato l'importanza di regolamentare le locazioni turistiche, evidenziando che il numero di seconde e terze case a Venezia è aumentato significativamente negli ultimi anni, mentre solo una piccola percentuale di queste è registrata come locazione turistica. Questo scenario, secondo Gasparinetti, suggerisce l'esistenza di una zona grigia di case affittate ai turisti ma non dichiarate come tali.⁸⁰

Un registro del Comune al quale, chi affitta sopra i 120 giorni all'anno, scelga di iscriversi accettando una serie di obblighi e di requisiti. Una carta dei servizi, come strumento limitativo di quei comportamenti che creano i maggiori problemi nell'ambito delle affittanze turistiche. Una serie di criteri volti a garantire una convivenza civile a chi abita nello stesso condominio di chi affitta il proprio appartamento ai turisti.

La volontà di riprendere l'iter lasciato in sospeso, anche se lo stesso Venturini precisa come l'ambito nel quale potersi muovere rimane esclusivamente quello al di sopra dei 120 giorni, «al di sotto dei quali non si può intervenire». E l'assessore aggiunge: «Sarebbe auspicabile fosse fatta una legge nazionale per evitare alle amministrazioni reclami e opposizioni. A tal riguardo il caso del contributo d'accesso diventa paradossale: chi si lamenta dell'*overtourism* è il primo che boicotta la sperimentazione. Una legge nazionale sarebbe necessaria per fornire norme chiare. E non solo per chi affitta sopra i 120 giorni».⁸¹

⁷⁹ <https://www.coalizionecivica.it/nuovo-regolamento-edilizio-affitti-brevi/>

⁸⁰ <https://www.larsenaledivenezia.it/conferenza-stampa-a-ca-farsetti-affitti-brevi-e-la-questione-della-casa-al-centro-dellagenda-politica/>

⁸¹ Gasparon M., "Affitti brevi, il sindaco Brugnaro: "Un registro a difesa dei residenti con orario e regole ben precise", 4 maggio 2024, in https://www.ilgazzettino.it/nordest/veneziana/affitti_brevi_sindaco_brugnaro_registro_difesa_residenti_cosa_ha_detto-8094536.html?refresh_ce

CAPITOLO 4- LA DISCIPLINA IVA

Sommario:1. La disciplina IVA *dell'home sharing*; 2. Presupposto oggettivo, 2.1. *Presupposto territoriale*; 2.3. *Presupposto soggettivo*; 3. Attività occasionale o professionale; 4. Il regime impositivo applicabile.

1.La disciplina IVA dell'*home sharing*

Il grande peso economico raggiunto da imprese che operano su più paesi (multinazionali) ha posto da tempo il problema di come debba essere coordinata, fra questi paesi, la tassazione degli utili da esse prodotti. In un primo tempo la preoccupazione principale è stata quella di evitare la doppia tassazione degli utili che potrebbe derivare da un prelievo operato sia nello Stato in cui la società ha la propria residenza sia nello Stato in cui realizza i propri utili. Il principio adottato a livello internazionale, recepito dei trattati contro le doppie imposizioni che si ispirano al modello messo a punto dall'OCSE, attribuisce a ogni Stato il diritto a tassare le imprese che risiedono al suo interno, e a tassare quelle non residenti solo in relazione all'attività produttiva che esse svolgono attraverso una stabile organizzazione e cioè una struttura fisica, presente in modo stabile sul suo territorio. Lo sviluppo di mercati mondiali sempre più integrati, unito alle forti differenze esistenti tra i regimi nazionali dell'imposta sulle società, hanno reso però convenienti comportamenti di elusione dell'imposta, finalizzati a concentrare la tassazione in paesi a fiscalità privilegiata. Nei settori tradizionali dell'economia, in cui la presenza fisica sul territorio è necessaria per l'attività operativa si deve cioè fare ricorso a stabili organizzazioni, ciò avviene con pratiche elusive, che consistono nel trasferire, fittiziamente i propri utili verso giurisdizioni a bassa imposizione (*profit shifting*), ad esempio manipolando i prezzi delle operazioni infragruppo (*transfer pricing*).

Nell'economia digitale, caratterizzata da un'ampia dematerializzazione dell'attività economica, è il concetto stesso di stabile organizzazione ad essere diventato obsoleto, perché le vendite di beni e servizi nei mercati di riferimento

possono avvenire senza nessuna presenza fisica in loco ed è quindi nella piena disponibilità dell'impresa localizzarsi in un territorio che le riconosca un regime fiscale di forte favore. La comunità internazionale è impegnata a trovare una soluzione condivisa ai problemi sopra menzionati. Un importante passo avanti è stato compiuto con l'accordo raggiunto in sede OCSE⁸² da 137 paesi dell'*Inclusive Framework* e approvato a livello G20 nell'ottobre del 2021, che avrebbe dovuto trovare attuazione nel 2023, ma che, nonostante gli indubbi progressi, sta procedendo più lentamente del previsto. L'accordo è articolato su due Pilastri:

- il Primo Pilastro rivede le regole della tassazione internazionale in modo a garantire la tassazione dei profitti delle imprese multinazionale nelle giurisdizioni in cui esse li generano, anche se questo avviene senza, o con minima, presenza fisica (cosiddette giurisdizioni di mercato);

-Il secondo Pilastro introduce una tassazione minima effettiva delle imprese a livello globale, per combattere paradisi fiscali e concorrenza fiscale sleale. (Bossi, Guerra, 2024, p.173)⁸³

Nel caso di contratti di locazione breve (non superiori ai 30 gg e per non più di 4 immobili, soglia oltre la quale l'attività viene considerata imprenditoriale ed è preclusa l'opzione per la cedolare secca), l'aliquota della cedolare è aumentata al 26 %, per tutte le unità immobiliari locate in questa modalità dal contribuente ad eccezione di una da lui stesso individuata, cui si applica l'aliquota del 21 %.

Per evitare diffusi fenomeni di evasione fiscale, conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on line*, i canoni di locazione sono assoggettati ad una ritenuta del 21% a titolo d'acconto dell'imposta dovuta (IRPEF, o, per opzione del contribuente, cedolare secca al 21 o al 26 % secondo le regole di cui sopra) da effettuarsi nel momento in cui l'intermediario riversa le somme al locatore.

⁸²L' Ocse è un'organizzazione internazionale di studi economici per i paesi membri, paesi sviluppati aventi in comune un sistema di governo di tipo democratico ed un'economia di mercato. L'organizzazione svolge prevalentemente un ruolo di assemblea consultiva che consente un'occasione di confronto delle esperienze politiche, per la risoluzione dei problemi comuni, l'identificazione di pratiche commerciali ed il coordinamento delle politiche locali ed internazionali dei paesi membri

https://www.dt.mef.gov.it/attivita_istituzionali/rapporti_finanziari_internazionali/organismi_internazionali/ocse/

⁸³ Bosi P., Guerra M.C., " I tributi nell'economia italiana", Il Mulino,2024, p.137.

Le analisi presentate dal ministero dell'Economia nel 2022 circa gli effetti della cedolare secca mostrano che:

- per quanto riguarda il gettito, l'effetto positivo legato all'aumento degli immobili dati in affitto e alla probabilità che il contratto di locazione sia dichiarato è inferiore all'effetto negativo derivante dalla riduzione dell'aliquota;
- il passaggio alla cedolare ha effetti regressivi in termini di distribuzione del reddito, poiché il 60% di tutta la riduzione delle tasse è andata a vantaggio del 10% dei contribuenti più ricchi.⁸⁴

In base alla normativa nazionale e alle normative regionali relative al turismo sono ammissibili le attività ricettive svolte in forma non imprenditoriale senza la necessità di apertura della partita IVA per le case vacanze (fino ad una certa dimensione) ed i B&B mentre non è possibile la fornitura dei servizi alla persona nei contratti di locazione turistica e transitoria.

La formulazione della normativa relativa al turismo, tuttavia, risulta almeno potenzialmente in conflitto con la disciplina IVA e di conseguenza anche con quella delle imposte sui redditi essendo ad esempio molto diversi i presupposti impositivi da quelli per il rispetto delle norme edilizie o igienico-sanitarie o di controllo di polizia.

Ai fini dell'obbligo di apertura della partita IVA è determinante capire se *l'host* è un imprenditore o è solamente un privato cittadino che mette a disposizione il proprio patrimonio per generare una rendita.

L'art.2082 del Codice Civile definisce come imprenditore “ chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi “Da qui emerge che perché si abbia un'attività professionale l'attività deve essere svolta in maniera abituale (non occasionale; il requisito dell'organizzazione in forma di impresa ha come prerequisito un'organizzazione di mezzi materiali e personali come deficienza nella nozione di azienda di cui all'articolo.2555 c.c.(complesso di beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio dell'impresa); il requisito dell'attività economica risulta integrato nel caso di svolgimento di una delle attività indicate all'articolo.2195 del codice civile stesso. (Secco,2024, p.43)

⁸⁴ Id., p.81

Al riguardo, il Comitato IVA⁸⁵ ha ritenuto assimilabile il trattamento IVA per le piattaforme di economia condivisa a quello già previsto per le piattaforme di *crowdfunding*, in quanto entrambe offrono l'opportunità alle parti di interagire fra loro a fronte di una commissione che rappresenta il corrispettivo del servizio reso dalla piattaforma, il quale assume natura d'intermediazione a condizione che la piattaforma non agisca in nome proprio. Il fatto che tutta la transazione avvenga *online* non ha alcuna rilevanza a parere dell'Agenzia delle Entrate che, infatti, aveva avuto modo di affermare che “ai fini dell'effettuazione della prestazione di servizi l'uso di internet, quale mezzo di comunicazione, è equiparabile all'uso di un telefono o di un fax e non fa mutare la natura giuridica dell'operazione che va qualificata come intermediazione e non come commercio elettronico.”⁸⁶

Comitato IVA, organo in seno alla Commissione Europea, ha chiarito che i servizi connessi all'intermediazione sono attività economiche rilevanti ai fini IVA da intendersi come” prestazioni di servizi effettuate a titolo oneroso nel territorio di uno Stato membro da un soggetto passivo che agisce in quanto tale”.⁸⁷

Il servizio reso dalle piattaforme di economia condivisa, se erogate a titolo oneroso, è rilevante ai fini IVA, ma beneficia dell'esenzione prevista per i servizi di intermediazione finanziaria ex.art10, comm.1, n.9) del D.P.R.n.633/1972 se la piattaforma gestisce l'incasso e il pagamento delle somme di denaro tra il cliente e il fornitore. (Secco,2024, p.44)

Le disposizioni comunitarie⁸⁸individuano la nozione di attività economica ai fini IVA e il suo assoggettamento ad imposta ed in particolare stabiliscono che: deve considerarsi soggetto passivo IVA chiunque esercita, “in modo indipendente e in qualsiasi luogo”, un'attività economica, senza tener conto delle finalità perseguite e dei risultati.

⁸⁵ European Commission Directorate General Taxation and Customs Union, Value added tax committee(art.398 of Directive 2006/112/EC), Working Paper n.185 ,Question concerning the application on EU VAT provisions, Doc. XXI/2024/95 – *Working Paper* No 185,1 February 2024,https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2024-01/guidelines-vat-committee-meetings_en.pdf

⁸⁶ Agenzia delle entrate, risoluzione ministeriale, n.199,16 maggio 2008, https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2024-01/guidelines-vat-committee-meetings_en.pdf

⁸⁷ Art.2, comm.1, lett.c), della direttiva n.2006/112/CE e che ad essi si applica il regime di esenzione di cui all'articolo.135, par.1, della direttiva, se includono un servizio finanziario come i pagamenti e trasferimenti di denaro.

⁸⁸ Art.9 paragrafo 1, della direttiva 26 novembre 2006, n.2006/112/CE,c.d. Direttiva IVA)

Nella nozione di attività economica rientra anche” lo sfruttamento di un bene materiale o immateriale per ricavarne introiti aventi carattere di stabilità”.

La questione fondamentale alla base della disciplina UE, sulla base del dato letterale, è quindi capire se *l’home sharing* comporti per *l’host introiti* con carattere di stabilità.

Su questi concetti ,l’interpretazione della giurisprudenza della Corte di Giustizia UE si è affermata con diverse sentenze⁸⁹ e ha chiarito che il mero esercizio del diritto di proprietà da parte del suo titolare non costituisce, di per sé, un ’attività economica”; ne l’ampiezza o il numero delle vendite immobiliari effettuate da un soggetto può rappresentare il criterio distintivo fra le attività di un investitore privato, che si collocano al di fuori del campo di applicazione dell’imposta e quelle di un investitore le cui operazioni costituiscono un’attività economica rilevante ai fini IVA. Secondo i Giudici Europei lo sfruttamento di un bene diviene un’attività economica rilevante ai fini IVA quando l’operatore “intraprende iniziative attive di produzione, commercializzazione o prestazioni di servizi da soggetti esercenti un’attività d’impresa, arte o professione.

In questo quadro della legislazione comunitaria delineato nel 2011, si aggiunge la più precisa normativa nazionale che individua un’attività d’impresa nell’attività di locazione turistica, solo dopo la verifica della sussistenza non solo del requisito della continuità nello svolgimento dell’attività economica, ma anche quello dell’adozione di un’organizzazione in forma d’impresa. (Secco,2024, p.47)

La disciplina IVA nazionale⁹⁰ stabilisce che sono rilevanti ai fini IVA unicamente le prestazioni di servizi effettuate nel territorio dello Stato da soggetti esercenti attività d’impresa, arti o professioni.

In sostanza, affinché una locazione turistica rientri nel campo di applicazione dell’imposta, è necessario che sussistano tre requisiti:

- soggettivo, ovvero il soggetto effettui l’operazione nell’ambito dell’esercizio di un’attività d’impresa;
- oggettivo, ovvero che la locazione sia riconducibile alla nozione di prestazione di servizi;

⁸⁹Corte di Giustizia UE, causa C-155/94,20 giugno 1996, causa C-180/10 e C-181/10,15 settembre 2011.

⁹⁰ Art.1 del D.P.R.633/1972.

-territoriale, ovvero la prestazione di servizi deve considerarsi effettuata nel territorio dello Stato.⁹¹

L'esercizio di attività di locazione di appartamenti per vacanze può essere svolto anche dalle imprese. Infatti, società immobiliari di gestione decidono di sfruttare le opportunità degli affitti brevi per aumentare la redditività dei propri immobili. Questo tipo di attività, comunque, non è precluso nemmeno a società di diverso tipo che decidono di investire in immobili patrimonio per diversificare la propria attività (ed il rischio di impresa). L'esercizio di un'attività di locazione di appartamenti per vacanze da parte delle imprese non deve essere confuso con la disciplina delle locazioni brevi, di cui al D.L. n. 50/17 che riguarda le persone fisiche che non operano in forma di impresa. Quando l'attività di locazione di appartamenti per vacanze, infatti, viene svolta in forma di impresa, su immobili propri o di terzi (anche di privati) è necessario interrogarsi sulla corretta modalità di applicazione (o non applicazione) dell'IVA sui canoni percepiti. Sul punto, infatti, devono essere osservati dei requisiti che legano l'applicazione dell'IVA sui canoni di locazione, che è opportuno andare ad analizzare. Per questo, di seguito, andiamo ad approfondire gli aspetti legati all'Imposta sul Valore Aggiunto legata alle locazioni di appartamenti vacanze da parte di imprese.⁹²

2.Pressupposto oggettivo

Uno dei requisiti affinché si sia in presenza di un'operazione rilevante ai fini IVA è il “presupposto oggettivo”. Sotto questo profilo, le operazioni IVA si distinguono in cessioni di beni e prestazioni servizi. Detto questo quindi si deve riscontrare se una locazione turistica possa o meno considerarsi una prestazione di servizi, ai sensi della legge IVA.⁹³

Nel caso di locazione di un appartamento dietro corrispettivo è chiaro che il presupposto sussiste, più sfumato, invece, è il caso in cui l'immobile sia fornito in cambio del diritto a beneficiare di altri beni o servizi. Lo scambio può consistere nel fatto di avere beni della stessa natura, ovvero un appartamento in un altro luogo.

⁹¹Id., p.48.

⁹² Migliorini F.” Locazione di appartamenti per vacanze: disciplina IVA” 19 gennaio 2024 vedi <https://fiscomania.com/immobili-turistico-ricettivi-iva/>

⁹³ Art.3 del D.P.R.n.633 del 1972.

In questi casi, si deve verificare se esista un nesso sinallagmatico, ovvero se il valore del bene ricevuto corrisponda a quello fornito. Se ci siamo d'avanti ad una grande sproporzione allora non si può ritenere soddisfatto il requisito oggettivo. In poche parole, occorre verificare nel caso concreto se esiste un contratto oppure lo scambio non ha nessuna finalità economica. (Secco ,2024, p.48)

2.1. Presupposto territoriale

Il secondo di tre requisiti per individuare l'esistenza di un'operazione rilevante ai fini IVA è lo svolgimento dell'attività in Italia o meglio la sua residenza.

In particolare, salvo alcune eccezioni,⁹⁴ la regola per considerare realizzati in Italia i servizi, è la seguente : per le operazioni *Business to Business* o B&B, le prestazioni di servizi si considerano effettuate in Italia quando sono rese a soggetti passivi IVA, stabiliti nel territorio dello Stato ; per le operazioni *Business to Consumer* o B2C, le prestazioni di servizi si considerano effettuate in Italia quando sono rese a consumatori finali da soggetti passivi stabiliti nel territorio dello Stato.⁹⁵

Secondo quanto previsto dal D.P.R. 633/1972 il “presupposto territoriale “si verifica quando l'operazione è realizzata all'interno del territorio dello Stato. Ai sensi dell'articolo 7 del d.p.r. 633 per territorio dello Stato si intende il territorio terrestre, marino ed aereo della Repubblica Italiana, ad eccezione dei territori extradoganali ovvero i Comuni di Campione d'Italia e Livigno e le acque italiane del Lago di Lugano.⁹⁶

Sotto il profilo territoriale, le locazioni turistiche d'immobile situati nel territorio dello Stato (anche se integrate di prestazioni accessorie), avendo sempre una relazione concreta ed effettiva con il bene immobile, saranno sempre rilevanti ai fini IVA in Italia.⁹⁷

⁹⁴ Art da 7 a 7-septies del D.P.R.n.633 del 1972

⁹⁵ Id., p .49

⁹⁶ Guarasci G.,” IVA, presupposti per l'applicazione: soggettivo, oggettivo e territoriale”8 luglio, 2022, vedi <https://www.informazionefiscale.it/iva-presupposti-applicazione-oggettivo-soggettivo-territoriale>

⁹⁷ Agenzia delle Entrate, risoluzione ministeriale, 1 giugno 2010, n.48/E, https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/305315/Ris+48+del+01+06+10_Ris+n+48E+del+1+giugno+2010.pdf/62f28036-c699-e5c5-28a8-7baeaa86b3e1

2.2. Presupposto soggettivo

Il terzo dei tre presupposti per verificare se un'operazione è rilevante ai fini IVA oppure il soggetto passivo deve procedere all'apertura della partita IVA.

Come pilastri prendiamo i due articoli del Codice civile. Il primo, l'art.2135, non ci interessa, in quanto si riferisce alla definizione d'imprenditore agricolo, e l'art.2195 che stabilisce un elenco dove si evidenzia che l'allocatione turistica non rientra fra le attività di cui l'art.2135 e 2195 del Codice civile.

Per la normativa italiana per determinare l'esistenza di un soggetto IVA nell'esercizio della locazione turistica è necessario riscontrare l'esistenza di un'attività organizzata come già ho specificato prima nel mio elaborato. Il concetto di organizzazione e di attività economica organizzata, ovvero d'impresa, non è puntualmente esplicitato nel codice civile che invece riporta la definizione d'imprenditore all'art.2082 c.c., ovvero "chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o servizi". Allora possiamo distinguere gli elementi come: "in maniera abituale, non occasionale", il requisito della attività economica risulta integrato nel caso di svolgimento di una delle attività indicate all'art.2195 del Codice civile, e un ultimo elemento "un'organizzazione di mezzi materiali e personali come definita nella nozione di azienda di cui al'art.2555 c.c."⁹⁸

3.Attività occasionale o professionale

L'abitudine dell'attività economica va intesa in senso relativo e non assoluto. La Corte di Cassazione si è pronunciato nel merito con le due sentenze⁹⁹ stabilendo che un soggetto che svolge un'attività di una certa durata temporale, anche se finalizzata al compimento di un'unica operazione, può assumere la qualifica d'imprenditore in funzione dell'organizzazione che la medesima ha richiesto. Si può quindi intendere che, l'occasionalità di una prestazione è

⁹⁸ Id., p.51

⁹⁹ Corte di Cassazione, sentenza n.4407,10 maggio 2016 e sentenza n.18766, 5 settembre 2014.

ravvisabile quando l'attività è realizzata in modo sporadico, senza che sia stata predisposta una specifica organizzazione per realizzarla.

L'Agenzia delle Entrate ha affermato che “i requisiti”, caratterizzanti la disposizione in esame di “professionalità e abitudine” sussistono ogni qualvolta un soggetto realizza con regolarità, sistematicità e ripetitività una pluralità di atti economici coordinati e finalizzati al conseguimento di uno scopo.¹⁰⁰

C'è stato ancora un altro intervento da parte della Agenzia delle Entrate riguardante B&B. L'Amministrazione finanziaria ha chiarito che l'occasionalità della prestazione potrebbe emergere dall'obbligo di residenza dei proprietari nell'immobile locato.¹⁰¹ La residenza del proprietario dovrebbe far presumere un utilizzo prevalente dell'immobile per scopi familiari e non commerciali.

Detto tutto questo si ribadisce in tema di *bed & breakfast*, che il presupposto soggettivo di imponibilità all'IVA sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali, cioè rientranti in un'attività esercitata per professione abituale.” Come conclusione riguardante questo concetto è molto importante specificare i seguenti parametri che sono i pilastri di base per chiarire il concetto analizzato fino adesso:

Primo parametro è “numero di volte”, secondo” la ripetizione nel tempo “e terzo “la durata per ciascuno periodo”. (Secco,2024. p.52)

Quello che riguarda l'attività professionale o economica, la Corte di Giustizia, in numerose pronunce¹⁰² è intervenuta avvalorando la tesi della riconducibilità dell'attività di semplice locazione immobiliare all'adozione di attività commerciale fornita dalla direttiva IVA.

Abbiamo l'art.9 della direttiva 2006/112/CE che definisce un soggetto passivo come “chiunque esercita, in modo indipendente e in qualsiasi luogo, un'attività economica, indipendentemente dallo scopo dai risultati di detta attività.”

La Corte di Giustizia sostiene che al fine di determinare o meno l'esistenza di un'attività economica non può essere dirimente una valutazione dei risultati dell'attività. Quindi anche operazioni che generano corrispettivi di modesto importo nel loro complesso effettuate attraverso le piattaforme di economia

¹⁰⁰ Agenzia delle Entrate, risoluzione ministeriale n.550326,24 settembre 1988.

¹⁰¹ Agenzia delle Entrate, risoluzione ministeriale n.180/E-III-7-115454,14 dicembre 1998.

¹⁰² Corte di Giustizia UE, sentenza n.C-219/12, Freistadt Rohrbach,2013; causa n.C-230/94, Enkler 1996; causa n.C-23/98,200

collaborativa non escludono di per sé la soggettività passiva IVA in capo agli utenti.¹⁰³

Sulla base dei precedenti giurisprudenziali della Corte di Giustizia, il Comitato IVA (D.G.Taxud) ha stabilito, nel già citato nel mio elaborato *Working Paper* n.878 del 22 settembre 2015, che il rapporto che unisce il fornitore alla piattaforma di economia condivisa implica una certa continuità, e le operazioni di vendita di beni e servizi anche se effettuate in via occasionale soddisfano i requisiti richiesti dalla direttiva IVA per essere qualificate come “attività economiche”¹⁰⁴

Il Comitato IVA ha quindi concluso che il semplice partecipare ad una piattaforma di economia collaborativa al fine di offrire beni e servizi, indipendentemente dal fatto che le operazioni siano effettuate con continuità o occasionalmente, implichi la soggettività IVA.

4. Il regime impositivo applicabile

Prima di tutto dobbiamo distinguere che l'attività sia qualificabile come un'attività di gestione immobiliare oppure un'attività di prestazione di servizi alberghieri perché cambierà completamente il regime IVA. Nel primo caso si avrà l'esenzione da IVA¹⁰⁵. Nel secondo l'applicazione del regime IVA d'imponibilità con l'aliquota del 10 %.¹⁰⁶

Un altro aspetto molto importante è capire la distinzione tra” Cassa affitto vacanze “ossia “Locazione turistica”. Si tratta di due classificazioni tecniche tra loro differenti che seguono regolamentazioni diversi. Ogni Regione detta discipline particolari per ciascuna di queste due tipologie, ed è dunque importante verificare ciò che prevede la normativa presente nella regione nella

¹⁰³ Id., p.54

¹⁰⁴ Pericolo M., Centore P.,”L’IVA sul servizio reso dalle piattaforme di economia condivisa”,13 luglio 2016, https://www.ecnews.it/wp-content/uploads/pdf/2016-07-13_liva-sul-servizio-reso-dalle-piattaforme-di-economia-condivisa.pdf

¹⁰⁵ Art.10, n.8, del D.P.R.n.633 del 1972.

¹⁰⁶ N.120 della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R.n.633 del 1972

quale è situato l'immobile che si intende di locare. (Cianchetta Vazquez, 2022, p.39)¹⁰⁷

Per la locazione turistica è obbligatorio stipulare un contratto (che non andrà depositato, ma semplicemente firmato anche da remoto e conservato) con ogni ospite che soggiornerà nell'immobile, mentre per la Casa affitto vacanze non è necessario firmare nessun contratto. La Casa vacanza è una struttura ricettiva vera e propria che *l'host* può decidere di gestire (in alcune regioni) sia in maniera imprenditoriale (con partita IVA), sia in maniera non professionale (forma non imprenditoriale, ovvero senza partita IVA). Chiaramente *l'host* dovrà mettere in atto alcuni adempimenti previsti dalla normativa vigente atti a tutelare futuri ospiti. Il primo di questi adempimenti è la comunicazione di inizio attività, che deve essere trasmessa allo Sportello unico delle unità produttive. E andranno comunicate allo stesso ente ogni modifica, sospensione o cessazione dell'attività. Il secondo *step* è l'ottenimento delle credenziali del sito *Alloggiati Web*, presso la Questura dove *l'host* registrerà le credenziali dei propri ospiti. Il terzo è l'ottenimento del codice CIN, un codice identificativo obbligatorio, per il quale va fatta richiesta presso la Provincia, utile ai Comuni per verificare di aver ottenuto le autorizzazioni a operare. *L'host* dovrà comunicare alla Regione o alle autorità competenti individuati dalla normativa i flussi turistici che caratterizzano la struttura. Inoltre, è obbligatorio esporre un listino dei prezzi all'interno dell'immobile, nel quale dovranno essere indicati il prezzo minimo e il prezzo massimo. Non è richiesto un documento elaborato, basta che vengano indicate le informazioni richieste. A seconda della località nella quale è situato l'immobile, è persino obbligatorio stipulare un contratto assicurativo di responsabilità civile, al fine di poter proseguire nello svolgimento della propria attività.

Ciò che contraddistingue la casa vacanza dalle locazioni turistiche standard è la possibilità di offrire ai propri *guest* una serie di servizi aggiuntivi, come ad esempio il servizio di pulizia giornaliero e il cambio biancheria. Questi servizi potranno essere prestati però solamente nel caso in cui l'attività venga esercitata

¹⁰⁷ Cianchetta Vazquez L., "BnB Academy. La Guida Completa per fare business con gli affitti brevi. Anche senza possedere un immobile. BUR. Rizzoli. Mondadori Libri S.P.A., Milano, 2022, p.39.

in forma imprenditoriale con partita IVA. In caso contrario, le pulizie potranno avvenire solo prima dell'inizio e alla fine di soggiorno.¹⁰⁸

Su Airbnb è necessario creare due account differenti, uno per il proprietario e uno per il gestore. Il proprietario dovrà dunque essere associato all'immobile come *co-host*. Airbnb offre la possibilità di spartire automaticamente alla fine di ogni soggiorno le percentuali pattuite, che dovranno essere attribuite a ciascuna delle due parti: tali percentuali dovranno anche essere regolarizzate attraverso un vero contratto, che regola il rapporto ai fini giuridici e fiscali.¹⁰⁹

L'inserimento delle percentuali consentirà alla piattaforma di dividere automaticamente il compenso ottenuto per ciascuna locazione, senza la necessità di compiere ulteriori passaggi.

Dal punto di vista fiscale il proprietario può decidere di calcolare sui compensi così ottenuti la cedolare secca (se opera tramite Locazione turistica), un sistema di tassazione agevolata, da versare in sede di dichiarazione dei redditi, mentre il gestore dovrà applicare su tali compensi le imposte previste per il regime fiscale al quale aderisce. Se gli introiti¹¹⁰ generati da questo business dovessero assumere la caratteristica dell'abitualità, allora il gestore sarà tenuto ad aprire una partita IVA a suo nome.

Per quanto riguarda il regime applicabile alle prestazioni d'intermediazione immobiliare connesso con la locazione turistica come potrebbe essere intesa l'attività della piattaforma Airbnb, l'Agenzia delle Entrate¹¹¹ ha stabilito che l'eccezione alla regola deve essere interpretata restrittivamente e quindi mentre l'attività degli agenti immobiliari rientra tra le prestazioni rilevanti nel luogo in cui è ubicato l'immobile, "non sono invece da ritenere ricompresi nell'ambito applicativo della disposizione stessa le intermediazioni (rese dalle agenzie di viaggio o da altri soggetti) relative alla prenotazione di servizi alberghieri "per la quali torneranno applicabili le regole generali della territorialità IVA. (Secco, 2024, p.49)

¹⁰⁸ Id., p.41

¹⁰⁹ Id., p.47

¹¹⁰ Gli "introiti" sono solitamente compresi tra il 20% e il 50% da calcolare sull'intero profitto generato, ma saranno netti, in quanti privi di costi fissi o variabili.

¹¹¹ Agenzia delle Entrate, circolare ministeriale, 29 luglio 2011, n.37/E, vedi https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/299856/Circolare+37+del+29+07+2011_Cir37e+del+29+07+11.pdf/ee0d7ab2-7d12-e203-b62c-0bf2b444221f

A seconda che l'attività sia qualificabile come un'attività di gestione immobiliare oppure un'attività di prestazione di servizi alberghieri cambierà completamente il regime IVA. Nel primo caso si avrà l'esenzione da IVA (di cui all'art.10, numero 8 del D.P.R: n.633 del 1972),nel secondo caso l'applicazione del regime IVA d'imponibilità con aliquota del 10%(ai sensi del.n.120 della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. n.633 del 1972).

Secondo la giurisprudenza della Cassazione per applicare l'IVA al 10% occorre che il cliente sia "alloggiato" e che i servizi gli siano resi nell'ambito di una "azienda alberghiera", cioè di una struttura che fornisce alcuni servizi non meramente accessori alla locazione come la pulizia, i cambi di biancheria ecc.¹¹²

La Corte di Cassazione, in diverse occasioni già a partire dal 1991 per affermare la natura d'impresa in relazione all'attività di affittacamere, ha individuato come elemento discriminante fra la mera locazione e le prestazioni "alberghiere" la presenza o meno di forniture di servizi accessori alla mera locazione.

La qualificazione come attività di carattere alberghiero ha importanti effetti in quanto oltre a determinare l'applicabilità dell'IVA al 10% sulle prestazioni erogate rende detraibile l'IVA assolta a monte sugli acquisti. La detraibilità è applicabile anche sulle spese sostenute per l'acquisto, manutenzione degli immobili abitativi adibiti all'attività d'impresa che devono considerarsi immobili strumentali a prescindere dalla loro classificazione catastale.¹¹³

Analizzando la giurisprudenza e riassumendo i tratti comuni delle normative turistiche regionali si può affermare che normalmente per rientrare nel concetto di locazione turistica senza esercizio di attività ricettiva, vige l'assoluto divieto di fornire qualsiasi tipo di "servizio alla persona" durante il soggiorno degli ospiti, come possono essere i servizi di somministrazione di pasti o navetta. Per "servizi alla persona" si intendono, quei servizi di carattere personale come le pulizie, il riassetto dei locali o il cambio lenzuola che per definizione hanno luogo durante il soggiorno degli ospiti.

Rientrano, invece nella locazione turistica tutti quei servizi prestati per il godimento dell'immobile locato che sono servizi legati alla proprietà dell'immobile.

¹¹² Corte di Cassazione, sentenza n.8129 del 15 giugno 2001.

¹¹³ Id., p.58

Per le locazioni turistiche è quindi da escludere il cambio della biancheria giornaliero o periodico durante il soggiorno, viceversa e perfettamente ammissibile il cambio della biancheria per ogni locazione. Sul punto il riferimento della giurisprudenza è l'ordinanza della Corte di Cassazione del 19 marzo 2014, n.6501 nella quale i giudici supremi confermano il divieto per le locazioni pure di effettuare "servizi alla persona"

L'Agenzia delle Entrate riafferma anche un importante concetto che, come detto, contrasta con la giurisprudenza Europea o vero che se l'istante "fornisce esclusivamente alloggio nelle due camere di sua proprietà, verso un determinato corrispettivo senza fornire anche servizi accessori di alcun tipo, si potrebbe intendere la stessa come un'attività svolta in modo non imprenditoriale, senza una „sia pur, minima" organizzazione di mezzi e di persone che "in base ai principi generali del IVA fissati nel D.P.R. 26 ottobre 1972, nr.633, in capo al istante non si determineranno obblighi d'imposta qualora l'attività descritta sia svolta in modo non imprenditoriale ma sarà piuttosto riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione d'immobili"¹¹⁴

Nelle normative Regionali è esplicitamente previsto che i soggetti che intendono affittare un certo numero di appartamenti di proprietà offrendo anche dei servizi alla persona devono necessariamente operare come imprenditori professionali. Benché il limite di camere e appartamenti possa variare a seconda della Regione, è un tratto comune delle varie normative che le varie attività professionali svolta imponga l'obbligo di aprire la partita IVA, entro 30 giorni dall'inizio della propria attività, e contemporaneamente effettuare le apposite comunicazioni in camera di commercio e provvedere ai pagamenti dei diritti annuali.

Sia che si tratti di affittacamere che generalmente sono riconosciuti come soggetti professionali sia che si tratti di case vacanze oltre un certo numero, sia che si tratti di B&B, e generalmente richiesta la presentazione della SCIA allo Sportello unico per le attività produttive (SUAP)¹¹⁵ del proprio comune.

La distinzione fondamentale che incide nell'applicazione IVA e anche la scelta del codice ATECO¹¹⁶

¹¹⁴ Agenzia delle Entrate, risoluzione n.361700 del 15 luglio 1977.

¹¹⁵ Dal 29 marzo 2011 è possibile dare inizio ad un'attività imprenditoriale soggetta a SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) esclusivamente attraverso invio telematico allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) gestito dai Comuni o dalle Camere di commercio.

¹¹⁶ ATECO è il servizio che offre all'impresa e ai professionisti un quadro d'insieme degli adempimenti amministrativi necessari per svolgere legittimamente l'attività di impresa. Con

Detto questo per chi volesse operare con partita IVA, i codici Ateco che devono essere utilizzati sono il 55.20.51, che si riferisce all'attività di "Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, *bed&breakfest, residence*", e il codice ATECO 68.32.00, che tratta "Gestione dei servizi effettuati da terzi su immobili di proprietà altrui" (Cianchetta Vazquez,2022, p.41)

Il codice ATECO da utilizzare per aprire la partita IVA per le locazioni immobiliari di beni propri o in affitto è 68.20.01.

Non va poi dimenticato che, almeno in Italia, l'apertura della Partita IVA può in alcuni casi essere molto conveniente: per esempio, in presenza dei requisiti, se si opta per il regime forfettario, non è prevista l'applicazione dell'IVA e i compensi fino a 85.000 euro annui, sono assoggettati ad aliquota del 15% (del 5%, per i primi 5 anni, in caso di nuova attività). In regime forfettario, per questa specifica categoria è previsto un coefficiente di redditività del 40%, questo significa che l'aliquota del 15% o del 5% non si applicherà su tutti i ricavi conseguiti ma solo sul 40%, in quanto il legislatore considera il restante 60% dei costi sostenuti per l'esercizio dell'attività (ad esempio, vi rientrerebbero le commissioni applicate da Airbnb)¹¹⁷

L'opzione di scegliere il regime forfettario può essere un'opzione molto conveniente da valutare per le locazioni turistiche vere e proprie in alternativa alla cedolare secca, stante il possibile minor carico fiscale. Considerato poi che esiste una giurisprudenza comunitaria fortemente restrittiva sulla possibilità di percepire dei proventi dallo sfruttamento degli immobili senza aprire una partita IVA ci sarebbe anche la giustificazione al comportamento inverso ovvero l'apertura della partita IVA non richiesta sulla base dell'attuale quadro legislativo. (Secco,2024, p.84)

L'apertura della partita IVA implica, il passaggio da un'attività extra-alberghiera ad un'attività para-alberghiera con forti implicazioni riguardo il rispetto della normativa turistica.

Possono accedere al regime forfettario coloro che abbiano conseguito ricavi o percepito compensi non superiori a 85.000 euro annui. Il reddito imponibile si determina dunque, applicando all'ammontare dei compensi percepiti un

questo servizio è possibile ricercare i codici ATECO, conoscere le norme associate, i requisiti richiesti e gli adempimenti necessari per avviare la propria attività,

¹¹⁷ Tirri G., "Airbnb, affitti brevi e Partite IVA: vantaggi e svantaggi del ribaltone", Il Sole 24 ore ,20 novembre 2023.

coefficiente di redditività sulla base del codice ATECO scelto in sede d’inizio attività. L’aliquota sostitutiva delle imposte sui redditi, delle addizionali regionali e comunali e dell’IRAP inizialmente stabilita nella misura del 15% è stata ridotta dal 2016 al 5% per i primi 5 anni di attività. Per i contribuenti che hanno un fatturato annuo costitutivo esclusivamente da fatture elettroniche, il termine di decadenza per l’accertamento è ridotto di un anno.¹¹⁸

La tassazione dei soggetti “non imprenditori” anche qualora optino per la cedolare secca è superiore ai soggetti imprenditori, aderenti al regime forfettario per questo la soluzione è allora la scelta del regime forfettario che permette addirittura di ridurre il carico fiscale.¹¹⁹

¹¹⁸ Id., p.87

¹¹⁹ Id., p.88

CAPITOLO 5- TASSAZIONE DEI PROVENTI DEGLI AFFITTI BREVI

Sommario: 1. Cedolare secca; 1.2. *Casi di esclusione della cedolare secca*; 1.3. *Cedolare secca per locazioni brevi o turistiche*. 2. La ritenuta d'acconto; 3. I sostituti d'imposta. Gli intermediari immobiliari e portali stranieri di messa in contatto. 4. Le conseguenze fiscali dipendenti dai rapporti di intermediazione. Uno sguardo insieme nella detraibilità dei costi dei portali stessi.

1. Cedolare secca

La normativa fiscale dettata in tema d'imposte sui redditi non si preoccupa di distinguere le varie tipologie contrattuali della locazione o in generale delle attività ricettive ma si limita a classificare i redditi in base ai principi generali per poi definire i criteri per la loro determinazione. Per comprendere quindi che tipo di tassazione si applica occorre analizzare le caratteristiche dell'attività concretamente svolta per classificarla in una delle categorie reddituali previste dal testo unico delle imposte sui redditi (TUIR). Le categorie potenzialmente interessate sono quella dei redditi fondiari (art.36 del TUIR), dei redditi di impresa (art.55 del TUIR) e dei redditi diversi (art.67, comma 1, lett.i) del TUIR). La semplice locazione di beni immobili determina dei redditi fondiari da fabbricati che concorrono con gli altri a determinare il reddito soggetto alle aliquote marginali IRPEF. (Secco, 2024, p.63)

L'IRPEF è un'imposta personale e progressiva che colpisce il reddito complessivo delle persone fisiche. Il carattere personale del tributo è connesso al fatto che nella definizione dell'imposta si tiene conto di aspetti soggettivi del contribuente, a partire dal livello del reddito imponibile che è colpito secondo criteri di progressività, oltre che di altri aspetti quali alcune caratteristiche familiari, oneri di carattere personale. Grazie al suo carattere progressivo, principalmente a tale tributo è affidato il compito di realizzare la progressività che la Costituzione italiana (art.53, cc.1 e 3) prevede per il sistema tributario nel suo complesso. Rispetto ai modelli teorici l'IRPEF si caratterizza come un modello ibrido.

Con riferimento alla scelta della base imponibile il centro di gravità si colloca in una posizione intermedia fra una nozione di reddito prodotto e di reddito entrata, dato che solo in misura limitata le plusvalenze e le entrate di carattere straordinario sono incluse nella base imponibile. Sono però presenti importanti elementi di tassazione del reddito spesa, nella misura in cui una componente rilevante del risparmio complessivo, il risparmio previdenziale, risulta sostanzialmente esclusa dall'imponibile. (Bosi, Guerra, 2024, p.72)

Una deviazione molto importante dalla nozione sia del reddito prodotto sia del reddito entrata è però dovuta all'esclusione dall'imponibile della quasi totalità dei redditi di capitale delle persone fisiche, già presenti nella riforma del 1974.¹²⁰ I redditi fondiari figurativi relativi a unità immobiliari tenute a disposizione (seconde case, abitazioni date in uso gratuito), in seguito all'introduzione dell'IMU¹²¹, sono esclusi dall'imponibile dell'IRPEF, a meno che non siano situate nello stesso Comune in cui si trova l'immobile adibito ad abitazione principale dal proprietario, nel qual caso sono aumentati di un terzo e inclusi in IRPEF per il 50% del risultante ammontare.

Per le unità immobiliare locate, il reddito imponibile è costituito dal reddito effettivo, vale a dire dal canone di locazione, ridotto del 5% per tenere conto, in modo forfetario, delle spese di manutenzione e dei costi alla gestione dell'immobile. Il canone effettivo è sostituito dalla rendita solo nel caso in cui

¹²⁰ Dopo anni di studi e di progetti, per modificare il vecchio sistema tributario, si giunse alla conclusione di emanare una legge che stabilisse i punti essenziali di una grande riforma tributaria e i criteri per la realizzazione della stessa, demandando poi all'amministrazione del Ministero delle Finanze la stesura dei singoli provvedimenti nella forma dei decreti delegati. La legge n. 825 del 9 ottobre 1971 fu così emanata dal governo per divulgare le disposizioni occorrenti per attuare le riforme "secondo i principi costituzionali del concorso di ognuno in ragione della propria capacità contributiva e della progressività". Successivamente furono emanate la disposizione sulle imposte dirette. La loro entrata in vigore ebbe luogo il 1° gennaio 1974, con la sostituzione delle vecchie imposte reali (ricchezza mobile, fabbricati, terreni, redditi agrari) e personali (complementare sul reddito, imposta di famiglia), con le nuove sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e delle persone giuridiche (IRPEG) (D.P.R. 29 settembre 1973, nr. 597 e 598) nonché locale sui redditi (ILOR) (D.P.R. 29 settembre 1973, n. 599).

¹²¹ L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, escluse le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing. L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). L'IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale. È fatta salva l'autonomia impositiva prevista dai rispettivi statuti della regione Friuli-Venezia Giulia e delle province autonome di Trento e di Bolzano; per queste ultime province continuano ad applicarsi, rispettivamente, l'Imposta immobiliare semplice (IMIS) e l'imposta municipale immobiliare (IMI) [art. 1, comma 739, della legge n. 160 del 2019].

questa seconda risulti più elevata del primo. Nelle arre a particolare densità abitativa è possibile usufruire di ulteriori agevolazioni nel caso di contratti con “canone convenzionale”, definiti da appositi accordi stipulati su base locale tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. L’agevolazione consiste nella possibilità di ridurre il canone, al netto della deduzione del 5 %, di un ulteriore 30%, godendo quindi di una deduzione complessiva del 33,5 %.

In alternativa al regime ora descritto, per opzione del contribuente, i canoni di locazione relativi ad immobili ad uso abitativo possono essere sottoposti a una cedolare secca, sostitutiva dell’IRPEF e delle relative addizionali, oltre che delle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L’aliquota della cedolare è pari al 21 % del canone stabilito fra le parti (senza alcun abbattimento per spese di manutenzione) ed è ridotta al 10% per i contratti stipulati con “canone convenzionale”. Le cedolari si applicano anche alle pertinenze (ad es. cantine, garage, tettoie, magazzini) purché locate congiuntamente all’immobile. L’opzione per una tassazione proporzionale anziché progressiva è particolarmente vantaggiosa per i contribuenti con elevata aliquota marginale dell’IRPEF. Per trasferire all’inquilino una parte dell’agevolazione, si prevede che, nei periodi in cui si avvale dell’opzione per la cedolare, il proprietario non possa chiedere aggiornamenti del canone, anche se previsti nel contratto, a qualsiasi titolo.¹²²

Per le abitazioni concesse in locazione è possibile scegliere il regime di tassazione definito “cedolare secca” sugli affitti che prevede l’applicazione di un’imposta sostitutiva: dell’IRPEF, dell’addizionale regionale, dell’addizionale comunale, dell’imposta di registro relativa al contratto di locazione, dell’imposta di bollo relativa al contratto di locazione.

L’opzione per l’applicazione della cedolare secca comporta che in canoni tassati con l’imposta sostitutiva non rilevano ai fini della progressività delle aliquote IRPEF, non rientrano nel calcolo del reddito complessivo.

L’aliquota della cedolare, come già ho menzionato prima nel mio elaborato, può essere anche del 10% in caso di locazioni a canone concordato per le locazioni brevi è pari al 21% per le unità locate e del 26% per le unità successive e viene applicata sull’intero importo contrattuale del canone senza riduzioni forfettarie per i costi inerenti.

¹²² Id., p.80

Dal punto di vista soggettivo, possono applicare il regime della cedolare secca esclusivamente le persone fisiche che conseguano un reddito fondiario ovvero che detengono l'immobile locato senza che ciò costituisca l'esercizio di un'impresa o di una libera professione. Sono pertanto esplicitamente esclusi tutti i soggetti passivi IRES ovvero le società e gli enti commerciali, i trust e gli enti non commerciali. (Secco,2024, p.66)

1.2. Casi di esclusione della cedolare secca

Il soggetto IRPEF, ai fini dell'applicazione della cedolare secca, deve detenere l'immobile unicamente in quanto proprietario o in quanto titolare di un altro diritto reale di godimento diverso dalla proprietà (c.d. *dominus*), come il diritto di usufrutto, il diritto d'uso, di abitazione e il diritto di enfiteusi.

Nel caso il locatore sia un soggetto diverso dal *dominus*, come nel caso di sublocazione, il reddito conseguito dal locatore non costituisce un reddito fondiario, ma un reddito riconducibile alla categoria residuale dei redditi diversi. Per questo motivo nel caso il soggetto locatore non coincida con il proprietario o con il soggetto che vanta un diritto reale di godimento sull'immobile, non sarà possibile applicare la cedolare secca, salvo quanto previsto per le locazioni brevi. Una possibile alternativa a questo inconveniente che si può verificare quando il contratto di locazione viene sottoscritto, ad esempio, dal figlio del proprietario o dal comodatario del bene è fare in modo che il proprietario dichiari il relativo reddito o opti per la cedolare secca dato che la legittimazione all'opzione spetta unicamente al proprietario locatore dell'immobile.

E inoltre necessario verificare che anche il conduttore utilizzi l'immobile abitativo per finalità abitative e sia quindi una persona fisica che utilizzi l'immobile nella propria sfera privata qualora sia un imprenditore, professionista o artista.¹²³

Al riguardo l'Agenzia delle Entrate ha escluso dall'applicazione della "cedolare secca" i contratti conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, anche se gli immobili sono utilizzati dal locatario per soddisfare le esigenze abitative dei propri collaboratori o dipendenti. Fanno eccezione e possono, quindi, accedere al regime opzionale le

¹²³ Id., p.67

locazioni di immobili di categoria catastale C/1 concluse nel 2019 con conduttori, sia persone fisiche sia soggetti societari, che svolgono attività commerciale. L'opzione può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative, locare nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.¹²⁴

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve di regola rinunciare all'aggiornamento del canone di locazione e comunicare la scelta preventivamente a mezzo raccomandato al conduttore. Nel caso di affitto di breve durata, non fare nulla in quanto non ci è diritto agli aggiornamenti del canone e quindi l'opzione per la cedolare non va comunicata all'inquilino.

La scelta per il regime agevolato si effettua di regola in sede di registrazione del contratto inviando in via telematica l'opzione per la cedolare con il modello RLI all'Agenzia delle Entrate¹²⁵. In caso di locazioni aventi durata non superiore a trenta giorni per le quali non ci è obbligo di registrazione in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui canoni di locazione sono maturati.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare 26/E¹²⁶ del 2011, ha precisato che la cedolare è ammessa anche in presenza di locazioni di stanze dell'abitazione.

E opportuno infine precisare che in alcune situazioni di locazione non è possibile adottare il regime della cedolare secca ed in particolare si evidenziano di seguito i casi di sublocazione dove il reddito del sublocatore costituisce un reddito diverso ai fini IRPEF ai sensi dell'art.67,c.1,lett.h); casi di immobili all'estero dove non si configura in capo al locatore un reddito fondiario; il caso di locatore comodatario dove il regime della cedolare secca non può trovare applicazione, salvo il caso degli affitti brevi soggetti a ritenute/imposta sostitutiva e un ultimo caso il locatore usufruttuario dove per i contratti per i quali non c'è l'obbligo di registrazione in termine fisso (locazioni di durata complessiva non superiore ai 30 giorni nell'anno), il locatore può applicare la cedolare secca direttamente nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale è prodotto il

¹²⁴ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/cedolare-secca/scheda-informativa-cedolare-secca>

¹²⁵ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/267587/Aggiornamento+RLI_gennaio+2022.pdf/182cb4a0-6207-94fc-4c54-2b258d800142

¹²⁶ <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getPrassiDetail.do?id={228FB61E-DAC6-4403-A1AF-98840C064364}>

reddito oppure esercitare l'opzione in sede di registrazione in caso d'suo o di registrazione volontaria del contratto.¹²⁷

1.3. Cedolare secca per locazioni brevi o turistiche

Nell caso di contratti di locazione breve (non superiori ai 30 gg e per non più di 4 immobili, soglia oltre la quale l'attività viene considerata imprenditoriale ed è preclusa l'opzione per la cedolare cessa), l'aliquota della cedolare è aumentata al 26%, per tutte le unità immobiliari locate in questa modalità dal contribuente ad eccezioni di una da lui stesso individuata, cui applica l'aliquota del 21%.

Per evitare diffusi fenomeni di evasione fiscale, conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on line*, i canoni di locazione sono assoggettati ad una ritenuta del 21% a titolo d'acconto dell'imposta dovuta (IRPEF o, per opzione del contribuente, cedolare secca al 21 o al 26% secondo le regole di cui sopra) da effettuarsi nel momento in cui l'intermediario riversa le somme al locatore.

Le analisi presentate dal ministero dell'Economia nel 2022 circa gli effetti della cedolare secca mostrano che: per quanto riguarda il gettito, l'effetto positivo legato all'aumento degli immobili dati in affitto e alla probabilità che il contratto di locazione sia dichiarato è inferiore all'effetto negativo derivante dalla riduzione dell'aliquota. Il passaggio alla cedolare secca ha effetti regressivi in tema di distribuzione del reddito, poiché il 60% di tutta la riduzione delle tasse è andata a vantaggio del 10% dei contribuenti più ricchi. (Bosi, Guerra, 2024, p.81)

I benefici dell'adozione di una locazione turistica piuttosto che una locazione di più lungo periodo come potrebbe essere ad esempio una locazione per esigenze transitorie, sono evidenti.

Inoltre, Airbnb fa da tramite anche sul fronte dei pagamenti, che vengono prelevati dalla carta di credito del *guest* nel momento stesso in cui prenota, ma sono accreditati a chi ospita solo 24 ore dopo il *check-in*. (Pilla, 2019, p.3)¹²⁸

¹²⁷ Id., p.68

¹²⁸ Pilla F. "Guadagnare con Airbnb" manuale per affitti temporanei, Apogeo. IF. Idee editoriali Feltrinelli S.r.L., 2019, p.3.

In particolare, non vi è alcun rischio di mancato pagamento degli affitti dato che il pagamento è anticipato tramite carta di credito come già specificato prima, e di conseguenza non c'è nemmeno il rischio per il locatore in caso di ritardi nei pagamenti di dover pagare le imposte sui redditi sui canoni maturati ma non incassati.

Il proprietario, dell'immobile percependo dalla locazione turistica un reddito fondiario acquisisce anche il diritto di usufruire della detrazione IRPEF per interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.16-bis del d.P.R.917/1986. (Secco,2024, p.68)

L'opzione determina gli effetti sostitutivi dell'IRPEF per i redditi fondiari e delle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione. *L'host* può quindi scegliere, in alternativa al regime ordinario IRPEF, di applicare la cedolare secca sugli affitti.

Il D.L.50/2017 è intervenuto a modificare sensibilmente il trattamento fiscale delle locazioni brevi. Le modifiche legislative hanno interessato in particolare l'applicazione della cedolare secca e della ritenuta a titolo di acconto o d'imposta da parte degli intermediari (fra i quali dovrebbero rientrare i grandi portali quali Airbnb anche se tuttora non si sono adeguati) nei contratti di locazione breve, che diventano così sostituiti d'impresa riscuotendo per conto dello Stato.

La novella legislativa del 2017 ha comportato l'applicazione di onerosi obblighi in capo agli intermediari come obblighi di comunicare i dati sui contratti conclusi all'Agenzia delle Entrate, secondo le modalità previste dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore. Nel caso d'incasso per conto dei proprietari obbligo di trattenere il 21% dei canoni lordi pattuiti e versato allo Stato e obbligo di certificazione degli importi versati a titolo di acconto o a titolo d'imposta a seconda che il proprietario abbia optato e meno per la cedolare secca.

Inoltre, sono stati equiparati agli intermediari tenuti all'applicazione della ritenuta sui pagamenti effettuati dagli affittuari a titolo di sostituti d'imposta i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari.¹²⁹

Una domanda molto interessante che si può fare riguardante tutto specificato sopra sarebbe la distinzione delle differenze tra redditi fondiari e redditi diversi

¹²⁹ Id., p.69

e in che modo si applicano IRPEF e cedolare secca nel nostro caso. Allora si deve specificare che l'attività di locazione breve può essere svolta sia dai proprietari degli immobili che dai sublocatari e dai comodatari. (Cianchetta Vazquez,2022, p.196)

Mentre i canoni riscossi dai proprietari dei beni rientrano tra cosiddetti "redditi fondiari", i canoni invece percepiti dai sublocatari e dai comodatari vengono qualificati come "rediti diversi".

Sia i rediti diversi che i redditi fondiari possono essere assoggettati sia ad aliquota IRPEF che a cedolare secca.

Il rendiconto concorre alla formazione di tutto il reddito imponibile IRPEF (assieme, ad esempio, ai redditi da lavoro dipendente).

Ovviamente, la tassazione a scaglioni IRPEF trova applicazione sia sui redditi fondiari che sui redditi diversi, dunque, sia sui redditi direttamente prodotti dal proprietario dell'immobile locato, sia sui redditi prodotti dal sublocatario o dal comodatario. Ciò che differenzia il reddito fondiario dal reddito diverso è la "parte imponibile" e, di conseguenza, anche le spese detraibili.

Il reddito fondiario diviene imponibile IRPEF per il 95% del suo intero ammontare, con una conseguenza deduzione forfettaria del 5%. I redditi diversi, invece, a differenza di quelli fondiari sono soggetti a IRPEF sempre per il loro intero ammontare, senza alcuna deducibilità forfettaria del 5%.¹³⁰In tal caso, il sublocatore può tassare la differenza tra corrispettivo attivo e affitto passivo, nonché dedurre le spese sostenute per la pulizia dell'immobile se documentate con fattura e inerenti alla locazione turistica singolarmente erogata.

Anche la cedolare secca può riguardare sia i redditi fondiari che i redditi diversi, dunque, sia i redditi percepiti direttamente dal proprietario dell'immobile, sia i redditi derivanti dai contratti di sublocazione.

La sua imposta "ordinaria" è pari al 21%. Con la nuova legge di bilancio, d.lgs. n.213/2023, l'imposta della cedolare secca ha subito delle modifiche importanti. Infatti, accanto all'aliquota del 21% è stata aggiunta quella del 26%, da applicare nel modo seguente: 21% sui redditi derivanti da un immobile individuato dal contribuente, il 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi dal primo.¹³¹

¹³⁰ Id., p.197

¹³¹ Id., p.198

Per beneficiare del regime della cedolare secca, nel caso dell'affitto di breve durata, il locatore non è tenuto a rinunciare all'aggiornamento del canone di locazione tramite raccomandata al conduttore in quanto non vi è diritto all'aggiornamento.

La scelta per il regime agevolato non necessita di registrazione del contratto, in caso di locazioni aventi durata non superiore a trenta giorni (per le quali non c'è obbligo di registrazione), ma è sufficiente dichiarare i redditi in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati.

Secondo la previgente legislazione, prassi e giurisprudenza perché si avesse una locazione turistica l'appartamento avrebbe dovuto essere sprovvisto di servizio di cambio biancheria (asciugamani, lenzuola ecc.) e di pulizia e di altro servizio aggiuntivo qualificabile come servizio alla persona come ad esempio la prima colazione.

L'assenza di offerta dei servizi aggiuntivi alla persona costituisce l'elemento di differenziazione rispetto alle attività di case vacanza o B&B in quanto nel contratto di locazione è onere del conduttore o di un suo incaricato mantenere in ordine l'appartamento durante la permanenza. (Secco,2024. p.70)

Una delle novità introdotte dal comma 3 dell'articolo 4 del D.L.50/2017, in deroga alla disciplina della cedolare secca riguarda il caso della sublocazione e del comodato. La norma infatti prevede che la cedolare secca¹³², con l'aliquota del 21 % in caso di opzione, si applica 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 a favore di terzi "per i contratti di locazione breve".

Ciò significa che anche per i corrispettivi della sublocazione e per i contratti conclusi dal comodatario di breve durata si può applicare per opzioni l'imposizione sostitutiva. Tale modifica legislativa va quindi a stravolgere la disciplina della cedolare secca come precedentemente intesa.

Si ricorda, infatti, che l'art.3 del D.LGS.23/2011 istitutivo della cedolare secca prevede che da un punto di vista soggettivo, possono applicare il regime della cedolare secca esclusivamente le persone fisiche che conseguono un reddito

¹³² Art.3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011,n.23 vedi https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/266973/articolo+3+cedolare+secca_art3_DI23.pdf/8cab7fef-41c9-97d5-6f2f-b574ea22d115

fondario ovvero che detengono l'immobile locato senza che ciò costituisca l'esercizio di un'impresa o di una libera professione.¹³³

Per quanto riguarda il comodato e il subaffitto secondo la regola generale, è il soggetto titolare del diritto reale sull'immobile (comodante) a dover dichiarare il reddito e pagare le tasse sull'immobile dato in comodato. Tale disposizione è indipendente dal fatto che il canone di locazione è entrato effettivamente nella disponibilità del comodante o meno (il canone di locazione è considerato reddito fondiario ai sensi dell'art. 26 DPR 917/86¹³⁴ e come tale, ai fini fiscali, deve essere dichiarato dal proprietario e non dal comodatario). La deroga a questa regola generale si ha solo quando il comodatario effettua locazioni brevi turistiche sull'immobile ricevuto. In questo caso, c'è la possibilità che sia direttamente il comodatario a dichiarare il reddito da locazione nella propria dichiarazione dei redditi, con possibilità di optare per l'applicazione della cedolare secca. Il comodante dovrà comunque dichiarare il reddito fondiario derivante dal possesso dell'abitazione, indicando nel quadro RB modello Redditi PF (o B modello 730)¹³⁵ la sola rendita catastale dell'immobile concesso in comodato gratuito. Si ricorda, in ogni caso, che per subaffittare è sempre necessario il previo consenso del comodante.¹³⁶

2. La ritenuta d'acconto

Il comma 5 dell'art.4 del D.L.50/2017 prevede che se nell'incasso o nel pagamento dei canoni o dei corrispettivi delle locazioni brevi intervengono un intermediario immobiliare o un soggetto residente che gestisce "portali telematici", mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare", questi soggetti sono tenuti a applicare una ritenuta del 21 % in qualità di sostituti d'imposta all'atto del

¹³³ Id., p.73

¹³⁴ <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSommarior&id={31D694E8-4398-4030-873B-FEAF5A6647F9}>

¹³⁵ <https://infoprecompilata.agenziaentrate.gov.it/portale/quadro-rb>

¹³⁶ Fonzi F." Comodato d'uso e subaffitto"28 febbraio 2024, vedi <https://www.corriere.it/economia/chiedi-esperto/casa/compravendita-affitti/24-02-28/comodato-duso-e-subaffitto/>

pagamento al beneficiario; di provvedere al relativo versamento della ritenuta con F24 entro il 16 del mese successivo e di effettuare la relativa certificazione dei redditi.

A seguito della modifica del D.L. Anticipi, se l'intermediario portale incassa l'affitto per conto del proprietario non imprenditore è sempre tenuto a trattenere il 21% a titolo di acconto dell'IRPEF o della cedolare secca dovuta in dichiarazione dei redditi. (Secco,2024, p.74)

Una novità che si intreccia con le modifiche in arrivo con la Legge di Bilancio 2024, che sulla cedolare secca innalza l'aliquota al 26 per cento per le locazioni brevi di più di un immobile nel corso dell'anno, lasciando tuttavia inalterate le regole per i portali di intermediazione.¹³⁷

Si evidenzia che l'aumento della cedolare secca al 26 % sulle unità immobiliari successive alla seconda rende generalmente meno conveniente questo regime rispetto ad un regime in forma di impresa.

Per la mancata o irregolare effettuazione della ritenuta alla fonte, la norma non indica specificamente sanzioni in quanto si applicano le norme sanzionatorie previste per la violazione degli obblighi di sostituzione d'imposta pari al 20 % dell'ammontare non trattenuto (ai sensi dell'art.14 del decreto legislativo n.471 del 1997)¹³⁸

3. I sostituti d'imposta. Gli intermediari immobiliari e portali stranieri di messa in contatto.

L'art.4 del D.L.50/2017 stabilisce espressamente che i contratti di locazione breve assoggettabili a cedolare secca sono sia quelli stipulati direttamente sia quelli stipulati per il "tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare "oppure stipulati attraverso "soggetti che gestiscono portali telematici", mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare".

¹³⁷ D'Andrea A.M., " Cedolare secca 2024, Airbnb applicherà la ritenuta sugli affitti: cosa cambia per gli *host*", vedi <https://www.informazionefiscale.it/cedolare-secca-2024-Airbnb-ritenuta-affitti-cosa-cambia>

¹³⁸ Id., p.75

Questa precisazione è assai importante ed in sostanza significa che tutti i contratti di locazione sono assoggettabili a cedolare secca indipendentemente dai soggetti che si frappongono in virtù di un contratto di mandato fra il proprietario persona fisica e il conduttore. (Secco,2024, p.75)

Come specificato prima l'applicazione della ritenuta nelle locazioni brevi è prevista solo nel caso in cui, nel rapporto tra locatore e locatario intervenga, nell'incasso o pagamento del canone di locazione (breve): Un soggetto che svolge l'attività di intermediazione immobiliare; o un soggetto gestisce portali on line inerenti alle locazioni brevi.

L'applicazione della ritenuta è condizionata da:

- L'intervento di un intermediario immobiliare o di un soggetto che gestisce portali online che mettano in contatto l'utente finale con il locatore;
- Che l'intermediario o il gestore di portali online intervenga nel sistema di incasso/pagamento dei canoni di locazione breve. Questo significa, in altri termini, che l'intermediario immobiliare o il soggetto che gestisce portali online deve assumere la qualifica di sostituto di imposta ex DPR n. 600/73¹³⁹. Tuttavia, questa condizione non si realizza sempre e comunque, ma soltanto qualora questo soggetto intervenga direttamente nel ciclo di incasso/pagamento dei canoni di locazione breve.

A questo fine può essere utile ricordare che la qualifica di sostituto di imposta dell'intermediario immobiliare o del gestore di portali online è indipendente dall'esercizio in forma di impresa dell'attività. Questo significa, ad esempio, che è sostituto di imposta anche il privato che effettua queste attività saltuariamente ed anche il soggetto in regime forfettario.¹⁴⁰

La circolare n.26/E del 1° gennaio 2011 dell'Agenzia delle Entrate¹⁴¹ aveva già confermato l'applicabilità dell'imposta sostitutiva per i contratti di locazione sottoscritti tramite l'intervento di un'agenzia immobiliare.

Era poi stato successivamente precisato che quando interviene un'agenzia immobiliare si possano verificare tre casi:

¹³⁹<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSommarior&id=%7B178F0CBC-1969-49F3-974E-7C0E87B9A568%7D>

¹⁴⁰ Migliorini F., "Certificazione Unica per le locazioni brevi: condizioni e compilazione", 16 febbraio 2024, vedi <https://fiscomania.com/certificazione-unica-per-le-locazioni-brevi/>

¹⁴¹https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/299885/Circolare+26E+del+01+06+2011_circ+26e+del+1+giugno+2011.pdf/bd57efe2-c126-9a67-a975-80063f6409f2

-il proprietario dell'immobile stipula un contratto di locazione direttamente con l'agenzia immobiliare che si occuperà poi direttamente dei rapporti di sublocazione. In questo caso non è applicabile la cedolare secca in quanto il locatario (l'agenzia immobiliare) è un soggetto che esercita un'attività d'impresa e non rientra dunque nei presupposti del regime sostitutivo.

-l'agenzia immobiliare agisce in virtù di un mandato con rappresentanza. Il contratto di locazione è concluso dall'agenzia in nome e per conto del proprietario, il quale assume direttamente obblighi e diritti nei confronti del conduttore e può pertanto effettuare l'opzione per la cedolare secca.

-l'agenzia immobiliare agisce in virtù di un mandato senza rappresentanza. Il contratto di locazione è concluso dall'agenzia in nome proprio per conto del proprietario che tuttavia non assume la qualifica di parte negoziale.

Quello che riguarda i portali stranieri di messa in contatto la novella legislativa del 2017 di fatto va ad equiparare agli intermediari immobiliari i portali immobiliari online da intendersi come i soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.¹⁴²

Il Decreto-Legge entrato in vigore il 1° luglio 2017, al fine di ricomprendere nella definizione di intermediario immobiliare o assimilato anche i soggetti non residenti, ha imposto l'obbligo ai portali online d'intermediazione, che incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve ovvero intervengano nel pagamento, di operare la ritenuta come sostituti d'imposta per il tramite della stabile organizzazione così come definita dall'articolo 162 de TUIR.¹⁴³

La sussistenza o meno della stabile organizzazione, sia ai fini delle imposte dei redditi che ai fini IVA, in capo ai soggetti operanti *online* senza alcuna struttura in Italia è tutt'altro che pacifica ed anzi è totalmente rifiutata dagli stessi che sono restii anche ad indentificarsi in Italia ai fini IVA.

Si deve chiarire che ai fini IVA, il servizio d'intermediazione che include anche il servizio finanziario d'incasso è esente da IVA, mentre nelle restanti ipotesi è imponibile nel rispetto del principio di territorialità.¹⁴⁴

¹⁴² Id., p.76

¹⁴³ <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSommarior&id={31D694E8-4398-4030-873B-FEAF5A6647F9}>

¹⁴⁴ Artt.44 e 46 della Direttiva n.2006/112/CE

Con la Legge di Bilancio 2024, lo Stato italiano al fine di adeguarsi alle contestazioni della Corte di Giustizia riguardo alla non proporzionalità dell'obbligo di identificazione in Italia dei portali esteri inserito nel 2017 ha previsto la possibilità per gli stessi adempiere agli obblighi di sostituto di imposta tramite rappresentate fiscali anche in altro Paese UE.

Nel frattempo, dal 1° gennaio 2018 è entrata in vigore una nuova definizione di stabile organizzazione ai sensi del nuovo art.162 del TUIR che sembrerebbe non lasciare dubbi. La lettera f-bis) del comma 2, infatti, recita che la sede d'affari configura una stabile organizzazione quando sussiste “una significativa e continuativa presenza economica nel territorio dello Stato costruita in modo tale da non fare risultare una sua consistenza fisica nel territorio stessi”.¹⁴⁵

4. Le conseguenze fiscali dipendenti dai rapporti di intermediazione. Uno sguardo insieme nella detraibilità dei costi dei portali stessi.

Nonostante siano due Regimi fiscali diversi tra di loro, sia che viene applicato il Regime forfettario, sia che è stato applicato il Regime Ordinario, ci sono alcuni fattori comuni. Indipendentemente dal Regime fiscale applicato, quando si apre la Partita IVA per l'attività di Affittacamere, si deve scegliere il Codice ATECO come già specificato prima. Inoltre è obbligatoria l'iscrizione in Camera di Commercio (che comporta il pagamento dei diritti annuali per circa € 53 all'anno), con presentazione della SCIA al Comune, nella quale dovranno essere forniti tutti i dati degli immobili utilizzati per la l' attività e si deve indicare se sono di sua proprietà o la motivazione per la quale li possiedi (affitto, comodato d'uso, usufrutto).È obbligatoria, inoltre, l'iscrizione alla Gestione Artigiani e Commercianti Inps, alla quale si devono versare i contributi. Per l'attività di affittacamere con Codice Ateco 55.20.51 non si devono versare i contributi fissi Inps; quindi, la contribuzione sarà dovuta sul reddito effettivamente prodotto per il 24,09%. Pertanto, se non si incassa nulla non si deve versare alcun contributo.

¹⁴⁵ Id., p.78.

Solo se si applica il Regime forfettario si ha la possibilità di chiedere la riduzione del 35% sui contributi da versare.

Nel Regime forfettario, il reddito imponibile viene calcolato applicando il coefficiente di redditività agli incassi conseguiti nell'anno. Il coefficiente di redditività per il Codice Ateco 55.20.51 (attività di affittacamere) è del 40%, ovvero solo il 40% di incassi sarà soggetto ad imposta e contributi mentre il 60% sarà considerato il costo forfettariamente sostenuto per lo svolgimento dell'attività¹⁴⁶ (non saranno mai considerati i costi effettivamente sostenuti, si applicherà unicamente l'abbattimento del 60% ai ricavi conseguiti). Non si potrà portare in deduzione/detrazione nessuna altra tipologia di spesa (spese immobile, spese personali, ecc.) oltre ai contributi obbligatori versati nell'anno di riferimento (principio di cassa).

I contributi INPS versati dai contribuenti in regime forfettario possono essere dedotti dal reddito, determinato applicando all'ammontare dei compensi percepiti il coefficiente di redditività specifico dell'attività esercitata. È questa la regola base, che tuttavia si scontra con una difficoltà operativa derivante dal sistema fiscale italiano, che prevede il versamento delle imposte sui redditi (compresi i contributi INPS) in acconto e saldo.

Può quindi capitare che un contribuente versi più del dovuto e, per quanto concerne nello specifico la deduzione dei contributi INPS per i forfettari, che recuperi in compensazione più di quanto effettivamente spettante. In tal caso, l'Agenzia delle Entrate con la risposta all'interpello n. 400/2019¹⁴⁷ ha chiarito che, ai fini della determinazione del reddito, bisognerà rettificare e recuperare a tassazione il contributo dedotto nell'anno precedente compilando il rigo LM35 del quadro LM del modello Redditi Persone Fisiche¹⁴⁸.

Se di norma tale importo dovrebbe essere riportato nel quadro RM e assoggettato a tassazione ordinaria, per i contribuenti rientranti nell'ambito del regime forfettario di tassazione l'imposta dovuta è quella del 15% (5% per le nuove

¹⁴⁶ <https://www.ilcommercialistaonline.it/coefficiente-redditivita-regime-forfettario/>

¹⁴⁷ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2059938/Risposta+n.+400+del+2019.pdf/8b3e1b78-21e5-5f74-0037-c81896fa8f94>

¹⁴⁸ [https://www.fiscoetasse.com/approfondimenti/14163-quadro-lm-dei-forfettari-nel-modello-redditi-pf-2024-novita-e-guida-alla-compilazione.html#:~:text=Il%20quadro%20LM%20del%20modello%20Redditi%20PF%202024%20raccoglie%20la,della%20Legge%20190%2F2014\).](https://www.fiscoetasse.com/approfondimenti/14163-quadro-lm-dei-forfettari-nel-modello-redditi-pf-2024-novita-e-guida-alla-compilazione.html#:~:text=Il%20quadro%20LM%20del%20modello%20Redditi%20PF%202024%20raccoglie%20la,della%20Legge%20190%2F2014).)

-Da 52.190 a 86.983-25,48%

-Coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni fino a 52.190-23,73%-

Da 52.190. a 86.983-24,73%

Con i seguenti minimali dovuti indipendente dal reddito prodotto:

-Titolari di qualunque età e coadiuvanti/coadiutori di età superiore ai 21 anni-
4.292,42 euro;

-Coadiuvanti/coadiutori di età non superiore ai 21 anni-4.161,24 euro ¹⁵³

Gli affittacamere regolarmente iscritti alla Camera di commercio non sono soggetti al minimale contributivo ma sono tenuti al versamento sulla base della percentuale suddetta applicata all'effettivo reddito.

Si rileva che i contributi INPS non sono sempre dovuti. I casi nei quali non sono iscrivibili:

-svolgimento di attività da lavoro dipendente a tempo pieno.

-partecipazione alla realizzazione dello scopo sociale esclusivamente tramite conferimento di capitale;

-altra attività prevalente con iscrizione alla relativa cassa/ente previdenziale;

-iscrizione alla gestione previdenziale degli artigiani o commercianti per altra attività d'impresa.

Si evidenzia che il regime forfettario può essere scelto solo da dipendenti con un reddito annuo lordo inferiore ai 30.000 euro. Sono soggetti ad iscrizione indipendente *part-time*. Si ricorda che i contribuenti forfettari possono accedere ad un regime contributivo agevolato previa richiesta dal sito dell'INPS in sede di inizio attività o entro il 28 febbraio con riduzione del 35% del dovuto.¹⁵⁴

Riguardante l'IVA sulle fatture legate alle commissioni del portale si può chiarire che i portali di intermediazione mettono sempre a disposizione degli *host* la fattura relativa all'applicazione delle proprie commissioni sulle

¹⁵³ Id., p.86

¹⁵⁴ Id., p.87

prenotazioni avvenute. *L'host* che desidera consultare la fattura IVA relativa ad una prenotazione può seguire la seguente procedura:

-Andare su prenotazioni (accedendo all'account da un computer o browser); Se la prenotazione non viene individuata è possibile cliccare sulla scheda Completate.

- Cliccare sui tre puntini accanto alla prenotazione.

-Selezionare “Fattura IVA “. Detto questo è possibile schematizzare che la necessità di vedersi applicare l'IVA sulle commissioni pagate al portale, dipende da due elementi.

Si tratta dei seguenti:

Iscrizione all'archivio VIES da parte *dell'host*; Il regime fiscale di tassazione adottato. Il regime fiscale rappresenta la normativa in base alla quale si determina l'applicazione dell'IVA e della tassazione ai fini delle imposte dirette. Individuare il proprio regime fiscale permette di sapere se si deve ricevere una fattura con IVA (o meno) sulle fatture per commissioni emesse dal portale. Iscrizione all'archivio VIES Il VIES (Vat Information Exchange Systems) è il Sistema informatico che si occupa della gestione delle informazioni sugli scambi effettuati a livello comunitario, ha il fine di monitorare il rispetto della fiscalità. Sono tenuti all'iscrizione tutti i soggetti (che abbiano l'intenzione di effettuare operazioni intracomunitarie).

In merito all'iscrizione al VIES, l'Agenzia delle Entrate afferma¹⁵⁵ che: “Per poter effettuare operazioni intracomunitarie, i soggetti IVA devono essere inclusi nell'archivio Vies (VAT information Exchange system). L'opzione per effettuare queste operazioni può essere espressa direttamente nella dichiarazione di inizio attività oppure, successivamente, telematicamente, in modalità diretta o tramite i soggetti incaricati di cui ai commi 2-bis e 3 dell'articolo 3 del D.P.R. 322/1998¹⁵⁶. In ogni caso, i contribuenti possono in qualsiasi momento comunicare la volontà di retrocedere dall'opzione, cioè di essere esclusi dal Vies perché non si ha più intenzione di effettuare operazioni intracomunitarie. La

¹⁵⁵ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/istanze/inclusione-archivio-vies/scheda-info-partite-iva_intra-impese

¹⁵⁶ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/281507/Art3-comma3-Dpr322-1998_articolo3_dpr_322_1998.pdf/8d595ef5-d864-aebb-fd8d-60be6f56e9ff

revoca dell'opzione può essere effettuata esclusivamente attraverso i servizi telematici.”

Quindi, se per gestire la tua attività di affitti brevi hai aperto la partita IVA ed effettui operazioni intracomunitarie, è necessario effettuare l'iscrizione al VIES. Le fatture che ricevi per le commissioni che ti vengono addebitate dal portale sono a tutti gli effetti operazioni intracomunitarie, per questo è necessario essere iscritti al VIES. Nel caso in cui *l'host* decida di non iscriversi all'archivio VIES, le operazioni effettuate (attive e passive) diventano operazioni “domestiche” (nazionali). Questo significa, indirettamente, che *l'host* verrà considerato alla stregua di un consumatore finale (c.d. “privato”) ai fini IVA. Pertanto, l'iscrizione al VIES è uno dei due elementi che porta *l'host* dotato di partita IVA a non vedersi applicare l'IVA da parte del portale.

Regime fiscale ordinario o semplificato ed iscrizione al VIES: applicazione dell'IVA sulle fatture:

Le fatture di acquisto di servizi, che ricevute dal portale, non prevedono l'applicazione dell'IVA. *L'host* che riceve la fattura, infatti, è tenuto ad applicare l'IVA con il meccanismo del *reverse charge*. In questo caso, il soggetto che riceve la fattura è tenuto ad integrarla esponendo l'IVA, ed indicando l'aliquota IVA italiana (ordinaria). La fattura così integrata deve essere inserita sia nel registro IVA acquisti che nel registro IVA vendite. Con la registrazione della fattura in entrambi i registri è possibile ottenere la “neutralizzazione” dell'IVA senza alcun esborso monetario. L'integrazione della fattura deve essere effettuata attraverso l'emissione di documento in formato elettronico che deve transitare attraverso il Sistema di Interscambio (SdI).¹⁵⁷

¹⁵⁷ Il Sistema di Interscambio, gestito dall'Agenzia delle Entrate, è un sistema informatico in grado di: ricevere le fatture sotto forma di file con le caratteristiche della Fattura PA; effettuare controlli sui file ricevuti; inoltrare le fatture verso le amministrazioni pubbliche destinatarie, o verso cessionari/committenti privati (B2B e B2C) vedi, <https://www.fatturapa.gov.it/it/sistemainterscambio/cose-il-sdi/>

Regime forfettario con iscrizione al VIES: applicazione dell'IVA sulle fatture:

Le fatture di acquisto di servizi, che *l'host* riceve dal portale, vengono emesse anche in questo caso senza l'applicazione dell'IVA. Il regime forfettario prevede che sulle fatture di vendita e sui corrispettivi, l'IVA non debba mai essere applicata, i contribuenti forfettari sono quindi contribuenti “che non addebitano l'Iva in fattura ai propri clienti né detraggono l'imposta assolta sugli acquisti”. In buona sostanza, il regime forfettario, non è un regime che prevede l'applicazione dell'IVA sulle operazioni attive. Tuttavia, in caso di fatturazione passiva, *l'host* che opera in regime forfettario è comunque chiamato all'applicazione del regime del *reverse charge* per l'applicazione dell'IVA. Tuttavia, non potendo detrarre l'IVA delle fatture di acquisto, di fatto, il contribuente in regime forfettario è chiamato a versare all'Erario l'IVA dovuta sulla fattura di commissioni del portale. In pratica, non potendo applicare la detrazione dell'IVA, attraverso l'integrazione della fattura il contribuente in regime forfettario è chiamato a versare all'Erario l'IVA sulle fatture di intermediazione. Il versamento deve essere effettuato con modello F24 ¹⁵⁸entro il 16 del mese successivo a quello nel quale hai ricevuto il documento. Per versare l'IVA è necessario utilizzare il codice tributo 6493 seguendo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. L'F24 è il modulo attraverso il quale si versano le imposte determinate dalla dichiarazione dei redditi. Questo modello è stato introdotto per poter pagare con un unico modello la maggioranza delle tasse e tributi, in precedenza ogni tributo aveva un relativo modulo da compilare. Questo modello deve essere compilato utilizzando il servizio online della tua banca (o attraverso i servizi online dell'Agenzia delle Entrate, Fisconline) e, dopo qualche giorno dal versamento, sarà a disposizione, la quietanza fiscalmente valida. A questo punto, è necessario conservare la fattura ricevuta ed integrata.

¹⁵⁸ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/pagamenti/f24/cosa-f24#:~:text=Il%20modello%20F24%20deve%20essere,il%20versamento%20con%20eventuali%20crediti.>

*Regime ordinario/semplificato o forfettario in assenza di iscrizione al VIES:
L'applicazione dell'IVA sulle fatture.*

La direttiva UE del 4 dicembre 2018, n. 2018/1910/UE ha stabilito che, al fine di poter beneficiare dell'esenzione dell'IVA per le operazioni intracomunitarie, è necessaria la preventiva iscrizione al VIES. Dal primo gennaio 2020 l'iscrizione al VIES è a tutti gli effetti un elemento sostanziale per poter non vedersi applicare l'IVA in fattura e poterla assolvere con il regime del *reverse charge*. Questo significa che tutti i contribuenti dotati di partita IVA (indipendentemente dal regime fiscale utilizzato), senza preventiva iscrizione al VIES, si vedranno applicare l'IVA sulle fatture di commissioni emessa da parte del portale. Tieni presente che l'IVA esposta in fattura (in caso di operazioni intracomunitarie) non è l'IVA italiana. Questo significa che tale IVA non è detraibile in Italia. Di fatto tale importo rappresenta per il soggetto titolare di partita IVA un costo.¹⁵⁹

In linea meramente generale è possibile affermare che una qualsiasi attività professionale può essere svolta senza partita IVA nei casi in cui questa sia occasionale, ossia esercitata in maniera saltuaria e senza vincolo di subordinazione, nonché in assenza di organizzazione lavorativa. A questo è bene aggiungere che, quando il guadagno del professionista diventa l'unica o l principale fonte di reddito, l'attività può solo che essere abituale, professionale o non più occasionale. Di conseguenza, a prescindere dal raggiungimento o meno della soglia di fatturato di 5.000 euro annui, è richiesta l'apertura IVA.

Da qui dobbiamo fare una distinzione tra *Property manager* strutturato e *Property manager* non strutturato. (Cianchetta Vazquez p.199)

Il *Property manager* non strutturato è quel professionista che svolge la propria attività senza avvalersi di dipendenti o collaboratori, e con bassi volumi d'affari. In tal caso, l'apertura della partita IVA consiste nella sola presentazione di una comunicazione telematica in Agenzia delle Entrate, con conseguente iscrizione

¹⁵⁹ Migliorini F., "Che cos'è e come funziona Airbnb?" 6 luglio, 2022.
<https://fiscomania.com/come-funziona-airbnb/#liva-sulle-fatture-legate-alle-commissioni-del-portale>

alla Gestione Separata INPS per l'assolvimento degli oneri previdenziali e contributivi da versare in proporzione al reddito percepito.

Il *Property manager* organizzato (o strutturato), al contrario di quello non strutturato, svolge la propria attività" servendosi" di dipendenti o collaboratori che lavorano per lui. Qui il *Property manager* è tenuto a qualificarsi come imprenditore e non quale semplice professionista, di conseguenza: dovrà procedere con l'iscrizione in Camera di Commercio e in Gestione artigiani e commercianti per l'assolvimento degli oneri contributivi INPS.¹⁶⁰

Il *property manager* può operare all'interno di una società oppure essere un libero professionista ad avere comprovate competenze di marketing, fiscalità, accounting, gestione dei ricavi, conoscere la legislazione di settore sia a livello nazionale che regionale e comunale .Sostanzialmente i servizi che offre sono pubblicazione e gestione dell'annuncio, valutazione e imposte dei prezzi, p, check-in e chek-out, risoluzione di problemi durante il soggiorno, espletamento delle pratiche burocratiche, interventi di *home satging*¹⁶¹ e piccola manutenzione (Apollonio, Carosella 2021,p.16)

In conclusione, a tutto quello specificato prima con riguardo alle imposte dirette derivanti dallo sfruttamento d'immobili, si vuole andare alla sostanza della questione fiscale suggerendo quella che sembra al momento la scelta decisamente più conveniente per il piccolo proprietario immobiliare. La soluzione è allora la scelta del regime forfettario che permette addirittura di ridurre il carico fiscale.

¹⁶⁰ Id., p.200

¹⁶¹ L'Home Staging, infatti, è l'arte di preparare un immobile per la vendita o l'affitto, attraverso un allestimento studiato per attrarre il maggior numero possibile di potenziali acquirenti, condurre una rapida trattativa e vendere o affittare l'abitazione al giusto prezzo di mercato. Consiste nella messa in scena degli ambienti domestici attraverso lo studio di un look specifico fatto di complementi, arredi, tessuti, punti luce e colori.

CAPITOLO 6 -OBBLIGHI DI CERTIFICAZIONI PER LE LOCAZIONI TURISTICHE

Sommario: 1. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e la comunicazione delle presenze in Questura; 2. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e la Certificazione Unica dei proventi da locazione breve; 3. La ritenuta sull'imposta e contributo di soggiorno.

1. La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e la comunicazione delle presenze in Questura

Chiunque intende locare per finalità turistiche un immobile è tenuto a comunicarlo tramite Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune specificando il periodo durante il quale si intende locare l'alloggio, il numero di camere e di posti letto.

La comunicazione può essere inoltrata tramite lo Sportello unico per le attività produttive (SUAP), che la trasmette all'ufficio comunale competente per il controllo. (Pilla, 2019, p.135)

La normativa continua, dunque, a rincorrere il fenomeno delle locazioni turistiche. Il decreto sicurezza (Dl 113/1018)¹⁶², convertito in legge, ha esteso a chi affitta o subaffitta per brevi periodi (fino a 30 giorni) l'obbligo di comunicare alla Questura le informazioni sulle persone alloggiate, come già previsto per i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive: entro le 24 ore successive all'arrivo (o immediatamente per soggiorni inferiori alle 24 ore) le generalità degli ospiti vanno comunicate attraverso il sito «Alloggiati Web» della Polizia di Stato.¹⁶³

In base alla normativa regolamentare, che come evidenziato differisce da quella fiscale, è altresì sempre richiesta la SCIA per l'esercizio dell'attività ricettiva sotto forma di B&B, affittacamere o di casa vacanze in quanto considerata attività quantomeno extra alberghiera da sottoporre a verifica in materia

¹⁶² <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/10/04/18G00140/sg>

¹⁶³ Aquaro D., Finizio M., "Affitti brevi: come mettersi in regola entro l'estate su Airbnb", in Il Sole 24,17 luglio 2019.

sanitaria, alimentare e di ordine pubblico. In molte normative regionali anche per l'offerta di alloggio per finalità turistica (ex legge 43/1998 e articolo 1571 del Codice Civile) è prevista la presentazione al Comune di un modulo per l'inizio attività. In molti casi viene richiesto l'invio di una comunicazione di inizio attività (CIA) o di disponibilità benché l'attività non sia imprenditoriale.

Nella normativa Lombarda, per esempio, le attività ricettive non alberghiere rientranti nelle tipologie ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande e B&B, rifugi alpinistici ed escursionistici possono essere intraprese solo previa presentazione della SCIA al Comune competente per territorio.

La normativa rappresentata dal D.L. 145/2023 convertito in Legge 191/2023-art.13-ter, comma 8 “Chiunque, direttamente o tramite intermediario, esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n.50, convertito, con modificazioni, dalla legge n.96 del 21 giugno 2017, in forma imprenditoriale, anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n.178, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ,di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241, presso lo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune nel cui territorio è svolta l'attività. Nel caso in cui tale attività sia esercitata tramite società, la SCIA è presentata dal legale rappresentante”.¹⁶⁴

In Lombardia, per esempio, per la presentazione della SCIA è sufficiente allegare, salvo ulteriori richieste previste dai singoli regolamenti comunali: un'autodichiarazione dei servizi offerti e la planimetria dell'unità immobiliare sottoscritta da un tecnico abilitata. Per quanto invece riguarda le case e gli appartamenti per vacanze è sufficiente una comunicazione d'inizio attività al Comune competente per territorio con allegata, a cura dei titolari delle attività, la riproduzione della planimetria catastale. Tutta la modulistica deve essere inoltrata con il modello unico regionale, sottoscritta digitalmente tramite il portale¹⁶⁵ o tramite la procedura prevista dal singolo Comune.

¹⁶⁴ Legge 7 agosto 1990, n. 241 art19, Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi, vedi

<https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1990-08-07:241~art19!vig=>

¹⁶⁵ <https://www.impresainungiorno.gov.it/scia>

La comunicazione delle presenze in Questura

Un adempimento fondamentale è la comunicazione delle presenze alla Questura secondo quanto previsto dall'art.109 del r.d.n.773 del 1931(TULPS) Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.¹⁶⁸

Tutte le strutture sono obbligate a comunicare in Questura i dati degli ospiti entro 24 ore dal loro arrivo tramite il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato. (Pilla,2019, p.134)

Le credenziali per accedere al portale vanno richieste alla Questura competente e, sono differente a seconda del territorio. Una volta riportati i dati sul sito è obbligatorio cancellare tutte le tracce, foto, e fotocopie, dei dati raccolti, che possono essere comunicati esclusivamente alla Questura. La mancata comunicazione alla Questura è punibile penalmente.¹⁶⁹

Il Decreto Sicurezza, per fugare ogni dubbio interpretativo e per dare forza di legge alle circolari ministeriali già diramate in precedenza, è intervenuto sul punto dando un'interpretazione autentica della norma di polizia e sancendo che gli obblighi di comunicazione delle presenze si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni.

Ai sensi della normativa di polizia, tutte le attività ricettive rientrano nella definizione di “pubblico esercizio” ed in quanto tali sono sottoposte alla disciplina amministrativa per essi prevista.

L'incertezza sull'applicabilità anche alle piccole strutture era già stata espressamente risolta dal Ministero dell'Interno che era già intervenuto a

¹⁶⁸ L'art. 109 del TULPS stabilisce che i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali, ad eccezione dei rifugi alpini inclusi in apposito elenco istituito dalla regione o dalla provincia autonoma, debbano comunicare giornalmente all'autorità di pubblica sicurezza l'arrivo delle persone alloggiate, mediante consegna di copia della scheda o comunicazione, anche con mezzi informatici, secondo modalità stabilite con decreto del Ministero Interno. I gestori che non provvedevano alla comunicazione delle persone alloggiate erano soggetti all'applicazione di una sanzione penale, vedi https://questure.poliziadistato.it/statics/35/norme-tulps-_-cad-.pdf?lang=it

¹⁶⁹ Id., p.135

specificare con apposita circolare, la n.557 del 29 luglio 2005, che le attività di *bed&breakfest* sono soggette agli adempimenti previsti dall'art.109 del TULPS ed in particolare all'obbligo di esibizione del documento d'identità di coloro che alloggiano e all'obbligo di comunicazione alla pubblica sicurezza dei nominativi degli alloggiati entro 24 ore come già specificato sopra.(Secco,2024,p.37)

D.L.113/2018 convertito in Legge132/2018, art.19 bis. È un'interpretazione autentica dell'articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n.773-1. L'articolo 109 del Testo unico della legge di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n.733, si interpreta nel senso che gli obblighi in esso previsti si applicano anche con riguardo ai locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni. Quindi l'art.19 bis, prescrive l'obbligo di comunicazione delle presenze anche per coloro che affittano una stanza di casa per una sola notte. Infatti, a differenza delle locazioni turistiche superiori ai 30 giorni, per quelle inferiori non sussiste alcun obbligo di registrazione del contratto di locazione o comodato.¹⁷⁰

2. Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e la Certificazione Unica dei proventi da locazione breve

Il Decreto-legge Anticipi a partire dal 2024¹⁷¹, dopo una lunga gestazione, introduce per legge un nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) assegnato dal Ministero del turismo. In precedenza, all'entrata in vigore del CIN, quasi tutte le Regioni italiane avevano già istituito con varie denominazioni il CIR (CUSR in Campania, CISE nel Lazio, CITRA in Liguria, CIS in Puglia, IUN in Sardegna) salvo Molise, il Friuli-Venezia Giulia e la Provincia autonoma Bolzano.¹⁷²

Il nuovo codice identificativo nazionale è stato costituito in chiave di antievasione ed è stato accompagnato da pesanti sanzioni. Il titolare di una

¹⁷⁰ Id., p.38

¹⁷¹ https://i2.res.24o.it/pdf2010/S24/Documenti/2024/03/05/AllegatiPDF/DI_19_24.pdf

¹⁷² Id., p.39

struttura turistico ricettiva alberghiera o extra alberghiera, così come chiunque proponga in affitto breve o in locazione per finalità turistiche e sia sprovvisto di Codice identificativo nazionale (CIN), è punito con una sanzione che andrà dagli 800 agli 8 mila euro in base alle dimensioni della struttura o dell'immobile. Non solo. La mancata esposizione e indicazione del Cin è punita con una sanzione che dai 500 ai 5 mila euro, sempre in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale venga accertata la violazione e con la sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato.¹⁷³

Il Ministero del turismo ha poi dato seguito al Decreto Crescita regolamentando (D.M.n.1782 del 29 settembre 2021¹⁷⁴) le modalità di costituzione, gestione e accesso alla banca dati, nonché di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Le informazioni contenute nella banca dati riguardano: tipologia di alloggio, ubicazione, capacità ricettiva, estremi dei titoli abilitativi, soggetto che esercita l'attività ricettiva e il codice identificativo regionale ove adottato o codice alfanumerico.

Le modalità di accesso diretto alle banche dati regionali e delle Province autonome contenenti le informazioni relative alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi ai fini dell'alimentazione della piattaforma, sono state stabilite dal Protocollo¹⁷⁵ d'intesa sottoscritto tra il

¹⁷³ Latour G., Parente G. "Affitti brevi, nuovi obblighi: impianti a norma, rilevatori e estintori obbligatori, in Il Sole 24 Ore ,29 novembre 2023, vedi

https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-scatta-l-obbligo-rilevatori-fumo-ed-estintori-AFFHIJqB?refresh_ce&nof

¹⁷⁴ https://www.ministeroturismo.gov.it/wp-content/uploads/2021/09/DM-1782_Banca-Dati-1.pdf

¹⁷⁵ Il protocollo, prevedendo la cooperazione tra le amministrazioni coinvolte, disciplina il contenuto e le modalità di trasmissione dei dati, le modalità di aggiornamento della banca di dati, il monitoraggio dell'efficacia delle soluzioni tecniche prescelte e le modalità di conoscenza del codice identificativo o alfanumerico delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, ivi compreso il momento di decorrenza dell'obbligo di indicazione del codice in ogni comunicazione, offerta e promozione, vedi

<https://www.ministeroturismo.gov.it/protocollo-dintesa-tra-il-ministero-del-turismo-e-le-regioni-e-province-autonome-ai-sensi-dellart-2-comma-2-del-decreto-del-ministro-del-turismo-29-settembre-2021-n-161-avente/#:~:text=19%2F10%2F2022&text=289%20del%201%20settembre,brevi%2C%20previsto%20dall'art.>

Ministero del turismo, le Regioni e le Province autonome, pubblicato in data 19 ottobre 2022 sul sito del Ministero del turismo.

Nel rispetto degli obblighi dettati dall'articolo 3¹⁷⁶, comma 2 del D.M.n.161 del 29 settembre 2021, i titolari delle strutture ricettive, i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e quelli che gestiscono portali telematici per l'offerta di alloggi a fini turistici sarebbero stati tenuti a indicare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza¹⁷⁷: il CIR, qualora una Regione, P.A. abbia normato tale codice attraverso legge regionale o provinciale, ovvero atti amministrativi, normativi e non adottati, in attuazione di una specifica previsione di legge regionale o provinciale; il Codice Identificativo Nazionale, in tutti altri casi.

Il D.L. Anticipi, al fine di assicurare un miglior coordinamento informativo/statistico dei dati dell'amministrazione statale con quella locale, introduce per legge un nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) assegnato dal Ministero del turismo alle unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche; alle locazioni brevi ai sensi dell'art.4 del D.L.50/2017; a strutture turistico-ricettive alberghiere ed extra-alberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali.

Quindi rispetto alla precedente previsione vengono aggiunte tutti gli immobili con contratti di locazione "per finalità turistiche" e non solo quelli brevi tramite portali e anche tutte le strutture extra-alberghiere (villaggi turistici, residence, campeggi, B&B e affittacamere in forma imprenditoriale).

Gli agenti immobiliari o i soggetti che gestiscono portali telematici (Airbnb, Booking) devono indicare il CIN dell'unità immobiliare locata per finalità

¹⁷⁶ Decreto 29 settembre 2021, n. 161, Art.3. comm.2, "In locazione breve immobili ad uso abitativo ai sensi della normativa vigente in materia, i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e quelli che gestiscono portali telematici per l'offerta di alloggi a fini turistici sono tenuti a indicare il codice identificativo regionale o, in mancanza, il codice alfanumerico di cui all'articolo 1, comma 3, del presente decreto in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Il codice deve essere indicato ed esposto in modo tale da garantirne la visibilità e un facile accesso da parte dell'utenza."

¹⁷⁷ Id., p.40

turistiche/locazione breve o della struttura alberghiera/extra-alberghiera negli annunci ovunque pubblicati.¹⁷⁸

Certificazione Unica dei proventi da locazione breve

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e in teoria quelli che gestiscono portali telematici, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi alle locazioni brevi o qualora intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi, operano in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 % sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario; provvedono al versamento della ritenuta con il modello F 24 con il codice tributo 1919; certificano entro il marzo successivo l'avvenuto versamento della ritenuta all'*host*.

La certificazione ¹⁷⁹riporterà un valore diverso a seconda che si tratti di un reddito fondiario nel caso di locazioni brevi effettuate dal proprietario dell'immobile con tassazione secondo il principio di competenza; un reddito diverso nel caso di sublocazioni o locazioni brevi effettuate dal comodatario secondo il principio di cassa.

Infatti, i redditi diversi a cavallo d'anno saranno dichiarati nell'anno di incasso mentre i redditi fondiari andranno divisi per anno di competenza. (Secco,2024, p.98)

I soggetti (*property manager*, agenzie immobiliari, portali internet, intermediari in generale) che incassano il canone di locazione breve, che intervengono nel suo pagamento, o anche solo intervengono nella stipula dei contratti di locazione

¹⁷⁸ Id., p.41

¹⁷⁹ La CERTIFICAZIONE UNICA deve essere utilizzata dai sostituti d'imposta comprese le Amministrazioni dello Stato, per comunicare in via telematica all'Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2023 nonché gli altri dati contributivi ed assicurativi richiesti. Detta certificazione contiene i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai soggetti cui sono stati corrisposti in tale anno redditi di lavoro dipendente, equiparati ed assimilati, indennità di fine rapporto, prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi nonché i dati contributivi, previdenziali ed assicurativi e quelli relativi all'assistenza fiscale prestata nell'anno 2023 per il periodo d'imposta precedente. La trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 16 marzo 2024, presentando la Certificazione Unica 2024.

breve, sono tenuti a specifici adempimenti fiscali. A questi fini, vanno distinte due diverse posizioni e conseguenti distinti obblighi per gli intermediari: Quelli che riscuotono per conto dei proprietari e titolari il canone di locazione breve dagli ospiti, o che intervengono nel pagamento del canone (ad esempio canalizzando i pagamenti in favore di proprietari e titolari), sono tenuti a: applicare la ritenuta al 21% sul reddito da locazione breve (e ciò vale anche per gli intermediari in regime forfettario), comunicare al Fisco le somme erogate e le ritenute applicate con la Certificazione Unica CU 2024 (quadro Locazioni Brevi), compilare i quadri ST ed SX del Modello 770/2024¹⁸⁰. Quelli che invece intervengono solo nella stipula dei contratti di locazione breve (e sono quindi a conoscenza di tutti gli elementi della prenotazione: beneficiario del pagamento, date, tariffe, ospiti, immobile) senza gestire i pagamenti, sono obbligati a: presentare solo la Comunicazione Locazioni Brevi CLB 2022 per l'anno 2023. Questa seconda categoria comprende anche i cosiddetti *co-host*, che gestiscono per conto del titolare le prenotazioni e i pagamenti per gli immobili turistici. Se il *co-host* ha la partita IVA per la sua attività, allora sarà obbligato come tutti gli intermediari a comunicare al Fisco i dati delle prenotazioni e dei redditi dei proprietari e titolari, anche senza avere obbligo di ritenuta.¹⁸¹

3. La ritenuta sull'imposta e contributo di soggiorno

Sinora, Airbnb aveva versato la tassa di soggiorno soltanto sugli affitti brevi in alcune città, in virtù di accordi specifici con 24 amministrazioni fra cui quelle di Milano, Roma e Firenze. La piattaforma non aveva esteso il sistema all'intero territorio a causa dell'estrema varietà delle normative locali quanto a tempi, modalità ed entità dell'imposta, nonché per via dell'incertezza normativa sul responsabile della riscossione. Negli ultimi mesi, però, l'azienda ha condotto un lavoro di ricognizione che consentirà di gestire il pagamento in forma automatica

¹⁸⁰https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5770302/Bozza+770_istr_2024.pdf/53901112-174f-d260-5df8-3077d488b59f

¹⁸¹ Lombardi S., "La Certificazione Unica 2024 per i redditi da locazione breve", 8 marzo 2024 vedi, <https://www.commercialistatelematico.com/articoli/2024/03/certificazione-cu2024-per-redditi-da-locazione-breve.html>

dell'imposta all'atto della prenotazione, come già accade in altri Paesi. In base ai dati più recenti, questa attività ha generato oltre nove miliardi di dollari di gettito fiscale in tutto il mondo.¹⁸²

Il D.L. 50/2017 ha introdotto a carico degli intermediari immobiliari e assimilati che incassano per conto del cliente un ulteriore adempimento con un impatto molto importante ovvero, l'applicazione della ritenuta anche per l'imposta di soggiorno o del contributo di soggiorno.

Evidentemente, nei casi dove non è previsto l'intervento dell'intermediario o del portale dovrà essere il titolare della struttura o dell'alloggio locato a provvedere al versamento dell'imposta /contributo di soggiorno.

La normativa prevede indipendentemente da qualsiasi valutazione riguardo il presupposto impositivo che “il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale”.

In assenza di questioni internazionali di tassazione, è probabile che l'intervento dei grandi portali di intermediazione immobiliare possa aumentare significativamente gli introiti della tassa di soggiorno, come già avvenuto nel 2018, grazie ad accordi specifici con singole città. Questo perché da un lato, c'è evidenza internazionale dell'importanza del fenomeno, come mostrato dal report di Airbnb, e, dall'altro, il sistema di riscossione comunale è inadeguato rispetto ai potenti mezzi dell'Agenzia delle Entrate. (Secco ,2024)

Inoltre, la normativa obbliga i portali a rispettare altri adempimenti previsti dai regolamenti comunali per comunicare le presenze ai fini della determinazione dell'imposta di soggiorno. Questo obbligo è gravoso per gli *host*, che preferirebbero non doverlo fare. La Corte dei conti ¹⁸³(con le sentenze della

¹⁸² Bertolino F., “Airbnb, scatta il prelievo automatico su tassa di soggiorno e cedolare secca: versamenti diretti a Fisco e comuni”,9 febbraio 2024, in https://www.corriere.it/economia/aziende/24_febbraio_09/airbnb-scatta-il-prelievo-automatico-su-tassa-di-soggiorno-e-cedolare-secca-versamenti-diretti-a-fisco-e-comuni-91604d73-be71-489d-8580-3807a4126x1k.shtml

¹⁸³ Corte dei conti, sezione giurisdizionale per la Regione Siciliana, sentenza n.432 del 2 settembre 2020, <https://www.corteconti.it/Download?id=38d1b7e2-bcf2-4024-bcf6-cda518302ba4>

sezione giurisdizionale per la Regione Siciliana n.432 del 2 settembre 2020 e sentenza della Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale per la Toscana, sentenza n.273 ¹⁸⁴del 30 settembre 2020).

La Corte dei conti con questa sentenza sancisce che il Decreto rilancio: «...mentre appare avere operato una specifica depenalizzazione della condotta illecita del gestore di struttura alberghiera, nulla ha innovato in ordine alla Responsabilità Contabile del gestore stesso. In pratica, il gestore della struttura alberghiera deve provvedere all'incasso della tassa di soggiorno, accantonandola per poi riversarla al Comune. Il gestore non assume più così la veste di sostituto d'imposta, (per questo motivo i gestori non commettono più il reato penale di peculato perché il danaro non ancora versato a titolo di imposta non costituisce danaro altrui bensì danaro che lui o la sua struttura ha incassato col corrispettivo) bensì quella di responsabile del pagamento. Ai fini che qui si rilevano, alla luce della sopravvenuta normativa, si è purtuttavia in presenza di un rapporto idoneo a fondare gli elementi costitutivi della responsabilità contabile, riscontrandosi nella fattispecie le caratteristiche dell'agente contabile, come delineato dall'art. 178 del R.D. n. 827 del 2024¹⁸⁵, conseguente al maneggio di denaro riscosso per conto dell'Erario e ad esso destinato. Ciò in quanto le somme pagate o da pagare al gestore a titolo di imposta sono, fin dal momento della consegna da parte dei soggetti obbligati, danaro pubblico ed entrano immediatamente nel patrimonio del Comune» (in tal senso Corte dei conti Toscana, sentenza n. 286/2020). Dello stesso tenore la Corte dei conti, sezione giurisdizionale, della Lombardia che con la sentenza n. 38/2021 assume la stessa interpretazione sostenendo che «... la norma del 2020 in materia di imposta di soggiorno, mentre ha operato una specifica e particolare depenalizzazione della condotta illecita del gestore della struttura alberghiera, nulla ha innovato in ordine alla responsabilità del gestore stesso».¹⁸⁶

Per quanto attiene invece alle locazioni brevi, vale a dire le locazioni di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni condotte al di fuori dell'attività

¹⁸⁴ <https://www.self-entilocali.it/wp-content/uploads/2020/10/CC-Sez.-Giuris.-Toscana-sentenza-n.-273-2020.pdf>

¹⁸⁵ https://www.rgs.mef.gov.it/Documenti/VERSIONE-I/Selezione_normativa/R-D-/RD23.05.24.pdf

¹⁸⁶ Bianco G., “Imposta di soggiorno, la nuova posizione giuridica del gestore “,23 settembre 2022, nel Sole 24 Ore.

di impresa, la dichiarazione deve essere presentata dal soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei già menzionati canoni o corrispettivi. A fronte dell'eventuale inottemperanza dell'adempimento tributario è stata individuata anche una disciplina sanzionatoria, che vale sia per le strutture turistiche ricettive sia per le locazioni a breve, prevede che:

- in caso di omessa o infedele presentazione della dichiarazione si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto;
- in caso di omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno o del contributo di soggiorno, prevede la sanzione amministrativa pecuniaria pari al 30% delle somme erroneamente versate (ai sensi dell'articolo 13 del Dlgs 471/1997).

In questo modo la Corte dei conti ha confermato che i gestori delle strutture ricettive, comprese le allocazioni brevi, sono agenti contabili e devono presentare il conto annuale della gestione entro il 30 gennaio dell'anno successivo. Inoltre, è stata nuovamente prevista la possibilità per i Comuni di introdurre o modificare l'imposta e il contributo di soggiorno, in contrasto con precedenti provvedimenti si blocco dell'aumento della tassazione locale.

CONCLUSIONE: L'ampiezza del fenomeno Airbnb e l'impatto della sua regolamentazione sul settore degli affitti brevi

Nel 2016 il mercato italiano era ancora in fase di adattamento a questo nuovo modo di viaggiare e ospitare, ma oggi questa pratica è diventata come una consuetudine. Airbnb è ormai diventato il sinonimo di affitto breve. Questo perché i guest non sono più solo giovani avventurosi pronti a sacrificare il comfort di un hotel per vivere un'esperienza autentica, ormai, questo modello di viaggio è trasversale a tutte le fasce di età e di reddito. E gli *host* non sono più solo le persone che arrotondano affittando occasionalmente una stanza libera, alcuni sono diventati veri e propri imprenditori.

Airbnb è una comunità basata sulla fiducia tra *host*, che offrono ospitalità, e guest, ovvero coloro che vengono ospitati. I profili dei membri e gli annunci sono tutti verificati, e c'è un meccanismo di reciprocità che funziona bene. Le recensioni sono strutturate in modo che solo chi è stato effettivamente ospite possa lasciare un giudizio. L'imparzialità dei feedback è garantita da strumenti come l'anonimato.

Anche la geografia degli annunci è cambiata: se prima il fenomeno era limitato alle grandi città o a quelle con una vocazione turistica consolidata, l'esplosione di Airbnb ha diffuso questa pratica in tutto il territorio come si è potuto evidenziare nel capitolo nel quale ho parlato del fenomeno di gentrificazione che contribuisce direttamente all'aumento del valore di una zona urbana a danno dei residenti, la maggior parte dei quali è spinta a spostarsi a causa di inasprimenti finanziari. L'elaborato comprende un'analisi del fenomeno al riguardo delle città come: Lisbona, Berlino, New York, Venezia, Roma, Napoli e Firenze, dove già è stato implementato un sistema che cerca di limitare gli affitti brevi, evitando il fenomeno della gentrificazione dei quartieri. Le popolazioni temporanee contribuiscono all'espulsione di residenti, che pagano per i servizi, e vivono in queste città, e qui emerge il problema che la città è vista come un dispositivo di consumo, al danno dei residenti che devono sopportare i costi più alti.

Proprio per evitare questo impatto negativo sulla vita dei residenti, sul mercato immobiliare per le comunità di residenti locali, per evitare la perdita dell'identità locale che intacca anche la diversità culturale le città interessate si impegnano sempre a regolamentare le grandi piattaforme. Un'armonizzazione delle regole nella Unione Europea l'abbiamo vista attraverso la raccolta e la condivisione dei dati.

Poi ho toccato anche il tema di alcuni strumenti per applicazione di misure anche politiche proporzionate come il progetto del Governo che per assicurare una normativa uniforme a livello nazionale hanno implementato il CIN per ogni immobile a uso abitativo messo in affitto per finalità turistica. Un'altra stretta è rappresentata dall'obbligo di permanenza di almeno due notti nelle strutture che si trovano nei centri storici delle città metropolitane. Un altro obbligo prevede segnalare l'inizio dell'attività di locazione a fini turistici da parte di chiunque la eserciti in forma imprenditoriale e con eventuale sanzioni se non viene rispettato tale obbligo.

Tarandosi di un fenomeno che si riferisce alla crescente pratica di affittare temporaneamente alloggi privati attraverso la piattaforma online. Questo ha rivoluzionato il settore dell'ospitalità permettendo ai proprietari di mettere a disposizione camere o interi appartamenti per brevi periodi a viaggiatori di tutto il mondo. Il fenomeno ha reso più accessibile per viaggiatori trovare alloggi unici e personalizzati, mentre ha offerto ai proprietari la possibilità di guadagnare extra sfruttando spazi non utilizzati. Tuttavia, ha anche sollevato questioni riguardanti la regolamentazione, l'impatto sul mercato immobiliare e la concorrenza con le strutture tradizionali.

Nel mio elaborato, ho confrontato Airbnb con altri siti simili, fornendo una panoramica della funzionalità di Airbnb e del suo utilizzo pratico. Inoltre, ho riflettuto sull'esistenza degli affitti brevi, analizzandone i vantaggi e le considerazioni relative. Nel proseguo dell'elaborato ho illustrato le differenze tra le varie tipologie di proposte, aiutandoci a comprendere meglio dove si colloca questo tipo di alloggio.

Airbnb, pur non essendo l'unico sito di questo tipo, è quello con la maggiore diffusione e che ha contribuito maggiormente all'esplosione del fenomeno degli affitti brevi. Possiamo dire che Airbnb è diventato un nome comune utilizzato al

posto di “affitto a uso turistico”. Quando si pensa agli affitti brevi, si pensa immediatamente ad Airbnb.

Airbnb, a differenza delle altre OTA (Online Travel Agency), è nata come comunità, rendendo essenziale che la reputazione dei suoi membri sia impeccabile. Per questo motivo, gli *host* con le recensioni migliori sono più visibili.

Nell’elaborato ho esaminato la filosofia di Airbnb, osservando come si è evoluto nel corso del tempo evidenziando con attenzione i riferimenti al funzionamento della piattaforma.

Nel prosieguo sono stati messi in rilievo taluni pilastri riguardanti alle imposte relative agli sfruttamenti di immobili, evidenziando la scelta che sembra attualmente più conveniente per i piccoli proprietari immobiliari.

Le nuove tecnologie hanno reso facile per i portali web indirizzare un grande numero di persone verso alloggi privati, il che ha spinto i grandi operatori del settore a cercare di regolamentare il fenomeno e a promuovere nuove legislazioni. Allo stesso tempo, le autorità fiscali hanno intensificato i controlli per contrastare l’evasione fiscale su larga scala. In questo contesto, è preferibile optare per un approccio imprenditoriale, come il regime forfettario, per evitare possibili contestazioni da parte del Agenzia delle Entrate o della Guardia di Finanza, consentendo anche di ridurre il carico fiscale complessivo.

Con un’analisi relativa alla vigente legislazione in materia di affitti brevi abbiamo specificato che il regime forfettario può essere applicato ai redditi derivanti da affitti brevi come Airbnb, a condizione che non siano presenti contemporaneamente tutti e tre i requisiti di professionalità, attività economica e organizzazione. Secondo la Commissione Europea, la presenza di uno solo di questi requisiti potrebbe richiedere l’apertura di una partita IVA. Questo orientamento si basa principalmente su motivazioni politiche, volendo evitare che gli operatori della *sharing economy* ottengano un vantaggio competitivo ingiusto rispetto a chi opera attraverso mercati o canali tradizionali.

Mi sono soffermata ad analizzare la scelta del regime forfettario che può essere applicato dagli *host* di Airbnb e altri operatori di affitti brevi, specificando le

caratteristiche come: tassazione semplificata, aliquota agevolata e semplificazioni amministrative.

Infine, trattandosi di un settore in costante e rapida evoluzione, si è cercato di individuare l'impatto e il vuoto normativo che è stato colmato durante la pandemia con la legge di Bilancio 2021, che ha introdotto una presunzione quantitativa di 4 unità immobiliari destinate all'affitto breve, oltre le quali diventa necessaria l'apertura di una partita IVA. Tuttavia, la legislazione turistica è rimasta in sospeso dopo un lungo processo, lasciando senza coordinamento ancora i rapporti tra Stato e Regioni e la normativa nazionale correlata al settore turistico, comprese le professioni turistiche, la vigilanza delle strutture e la gestione delle entrate fiscali e locali.

Dopo con le novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 per gli affitti brevi è stato previsto che i redditi derivanti da queste locazioni siano soggetti alla cedolare secca al 26 %. Si tratta come già specificato e analizzato prima nel mio elaborato di un'imposta sostitutiva che si applica direttamente sul canone di locazione, eliminando la necessità di presentare la dichiarazione dei redditi per questo specifico reddito. La percentuale dell'imposta è ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una sola unità immobiliare indicata dal contribuente nella dichiarazione dei redditi.

Un'altra novità molto importante è il Decreto Legislativo n.32/2023 di attuazione della Direttiva UE 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021 la Direttiva DAC 7 che impone alle aziende digitale come Airbnb di raccogliere e comunicare le informazioni fiscali degli *host* che ricevono proventi tramite la piattaforma.

Inoltre, la normativa obbliga i portali a rispettare altri adempimenti previsti dai regolamenti comunali, come l'uso dei portali comunali per comunicare le presenze ai fini della determinazione dell'imposta di soggiorno. Questo obbligo è gravoso per gli *host*, che preferirebbero non doverlo fare. La Corte dei Conti ha confermato che i gestori delle strutture ricettive, comprese le allocazioni brevi, sono agenti contabili e devono presentare il conto annuale della gestione entro il 30 gennaio dell'anno successivo. Inoltre, è stata nuovamente prevista la possibilità per i Comuni di introdurre o modificare l'imposta e il contributo di soggiorno, o di adottare un regolamento per colmare le lacune e disciplinare il

fenomeno come, per esempio, ho specificato prima analizzando Emendamento Pellicani, come la norma che consente a Venezia di dotarsi di un proprio regolamento per gestire gli affitti brevi.

La distinzione tra attività economica imprenditoriale e attività occasionale senza partita IVA e le conseguenze sulle imposte dirette.

Dal punto di vista fiscale. La distinzione tra attività economica e attività occasionale è cruciale per determinare l'obbligo di registrazione come impresa e l'emissione della partita IVA.

Se l'attività si limita a un affitto occasionale della casa o appartamento fino a un massimo di tre unità, allo scopo di integrare un reddito principale, non è necessario aprire la partita IVA. Questa tipologia di lavoro rientra infatti nelle categorie per cui l'apertura della partita IVA non è obbligatoria, poiché non è considerata un'attività continuativa, professionale e abituale. In poche parole, non è necessario aprire la partita IVA se si affittano in modo non continuativo e abituale fino a tre case o appartamenti, se si offrono solo servizi di base, se la pulizia è effettuata solo alla fine del soggiorno dell'ospite e se si osserva periodo di chiusura annuale. Se vengono rispettati questi limiti, è possibile lavorare su Airbnb senza partita IVA e godere di alcuni vantaggi fiscali, come per l'utilizzo della cedolare secca. Qui si deve accentuare il fatto che la cedolare secca del 21 % sarà applicata solo quando il contribuente affitta una singola proprietà come locazione breve. Se si possiedono da 2 a 4 immobili destinati a locazione breve, l'aliquota della cedolare secca è del 26 %.

La differenza importante tra il regime ordinario e la cedolare secca risiede nel calcolo del totale dovuto. Con la cedolare secca, si paga l'imposta sul canone di locazione e sulle utenze, mentre nel regime ordinario si calcola esclusivamente sul canone di locazione.

La partita IVA invece è necessaria se lavoro si svolge in modo continuo e abituale, ovvero se rappresenta l'attività principale e professionale con cui si sostiene il reddito. In questo caso, se si affittano più di tre appartamenti, si offrono servizi aggiuntivi e si tiene aperta l'attività per tutto l'anno senza

interruzioni, l'attività viene considerata in questo modo continuativa e abituale rendendo obbligatorio l'adempimento fiscale e burocratico attraverso la partita IVA.

Avviare un'attività ricettiva richiede valutazioni accurate di convenienza. Aprire una partita IVA comporterà inizialmente l'applicazione del regime forfettario, che prevede un limite di fatturato di 85,000 euro e una determinazione dei costi in percentuale forfettaria, senza possibilità di dedurre i costi effettivi. Solo con il passaggio al regime ordinario sarà possibile dedurre i costi e dettare l'IVA sulle ristrutturazioni, per esempio. Gli acquisti nella sfera privata non consentono la deduzione, nel regime forfettario neppure.

Nel terzo capitolo del mio elaborato ho esaminato l'ampiezza del fenomeno *dell'home sharing* e le complicazioni derivanti dal rispetto della normativa regionale del turismo. Ho anche constatato che la normativa fiscale Europea e Italiana tende a trasferire molte attività dalla sfera privata a quella imprenditoriale, con significative implicazioni.

L'obbligo di apertura della partita IVA sta diventando sempre più comune, riducendo la possibilità di esercitare attività in concorrenza diretta con gli alberghi, nonostante le diverse modalità di fruizione del servizio. L'apertura della partita IVA comporta conseguenze rilevanti per la conformità normativa delle strutture ricettive e per la fiscalità del proprietario. Tuttavia, come anticipato, i maggiori oneri amministrativi potrebbero essere compensati da una migliore pianificazione fiscale, potenzialmente vantaggiosa grazie al regime forfettario analizzato con tutti i vantaggi e svantaggi nel capitolo 4.

Come specificato prima, il piccolo proprietario di casa che desidera operare come *host* tramite portali specializzati ha tre opzioni:

- la prima di optare per le locazioni turistiche con applicazione della cedolare secca;
- la seconda aprire una partita IVA come forfettario;
- la terza dichiarare i compensi come reddito occasionale.

È importante cioè distinguere tra queste opzioni:

- la cedolare secca come strumento che consente di beneficiare di una tassazione agevolata sulle locazioni turistiche;
- la partita IVA come forfettario che offre vantaggi fiscali, ma comporta maggiori oneri amministrativi;
- l'ultima opzione che è rappresentata dal reddito occasionale soggette a imposta progressiva e con rischi di violazione della disciplina amministrativa. Inoltre, qui si deve prendere in considerazione il fatto che se i redditi netti superano i 5.000 euro, è necessario aprire una posizione INPS.

Tale linearità, come analizzato è stata messa in discussione riguardanti i redditi derivanti dalla messa a disposizione dei locali abitativi per l'attività ricettiva tramite una società di gestione che non costituiscono un contratto di locazione, ma un contratto di mandato alla gestione. Questo accordo, se applicato a un massimo di quattro unità locate, esonera il proprietario da contestazioni per esercizio di attività alberghiera e non solleva obiezioni dall'Agenzia delle Entrate.

Ma possono essere delle situazioni nelle quale la società di gestione potrebbe non avere i requisiti per un'attività del tipo a un'intermediazione immobiliare. Per i proprietari che scelgono una gestione passiva e non aprono una partita IVA, la soluzione più conveniente è fare un contratto di mandato con un'agenzia di mediazione immobiliare, permettendo di usufruire della cedolare secca.

A tale metamorfosi è seguita la presunzione di imprenditorialità sopra le quattro unità locate con affitto breve, a partire dal 2021, applicandosi anche in caso di mandato di gestione ai terzi.

Nel 2024, piattaforme di prenotazioni online come Airbnb si allineano alle normative fiscali italiane diventando sostituti d'imposta, il che significa che la piattaforma dovrà riscuotere e versare direttamente la cedolare secca per conto degli affittuari. Questa mossa da parte di Airbnb segue la chiusura di controversia fiscale con l'Agenzia delle Entrate analizzata prima nel mio elaborato.

Ancora, è importante stabilire il fatto che la scelta della cedolare secca per le locazioni brevi può essere una molto conveniente, offrendo un risultato fiscale molto vicino a quello del regime forfettario.

Mentre Airbnb e altre piattaforme simili continuano a evolversi, è molto probabile che anche le discussioni e le questioni riguardanti il loro impatto sulla società in generale continueranno ad essere al centro del dibattito pubblico e delle decisioni politiche.

Come si è potuto evidenziare il Comitato IVA ha spesso specificato che il rapporto tra *host* e piattaforma deve implicare un'attività continuativa che può essere qualificata come attività economica. La Corte di Giustizia ritiene che questo sia sufficiente per individuare l'obbligo di apertura della partita IVA. Invece L'Agenzia delle Entrate afferma che è necessario distinguere in base al momento se esiste o meno un'attività organizzata in forma di impresa.

Con un'analisi relativa alla vigente legislazione in materia si deve evidenziare il fatto che la legislazione non è orientata sul fatto di allineare le attività della *sharing economy* all'interno della soggettività IVA ma siccome trattandosi di un settore che è in costante crescita e rapida evoluzione si cerca di raggiungere un accordo o meglio detto un compromesso tra le necessità di evitare le questioni di conflitti concorrenziali (come già discusso prima nel mio elaborato menzionando il momento in cui Federalberghi ha denunciato la concorrenza sleale da parte di Airbnb) ma nello stesso tempo di salvaguardare il fatto che gli oneri fiscali non diventano eccessivi. Il problema della concorrenza sleale lamentata come per esempio dal Federalberghi o dalle altre attività alberghiere può essere risolto con l'obbligo per gli operatori di aprire la partita IVA con il regime forfettario, in questo modo si crea un'attività ricettiva soggettata a tutte le normative regionali, che però ha un ridotto impatto a livello di gettito erariale.

Per concludere, è importante mettere un accento sul fatto che gli obiettivi della regolamentazione sono molteplici e le strategie adottate diverse, come già abbiamo visto, ma i principali obiettivi sono preservare l'offerta di abitazione accessibile, contrastare il fenomeno di gentrificazione ma nello stesso tempo cercare di non esagerare con i limiti eccessivi per gli *host*, preservare i quartieri residenziali. Tutti questi interventi, come: le restrizioni che controllano le dinamiche del fenomeno e mirano a limitare gli affitti brevi; la limitazione dei giorni per quali si può affittare la propria abitazione senza dover chiedere una licenza commerciale; le restrizioni territoriale, hanno un'efficacia rilevante per evitare degli effetti negativi causato da questo fenomeno.

Nonostante il fatto che Airbnb diventata una potenza transnazionale, in grado di modificare e di generare effetti distorsivi nel mercato perché l'economia turistica favorita da Airbnb non crea sviluppo uniforme nei territori ma aumenta la disuguaglianza sociale. Airbnb può essere guardato anche da una prospettiva positiva, nel concreto: il fatto che offre un'opzione di viaggio più economica e conveniente, prezzo restando il fattore più importante che influisce la scelta dei viaggiatori, un altro vantaggio non da sottovalutare è il fatto che ai viaggiatori viene data una scelta di alloggi più varia rispetto agli hotel tradizionali.

Infine, trattandosi di un fenomeno di successo non può e non deve essere arrestato ma deve essere regolamentato nel modo che le richieste degli albergatori e i cittadini residenti vengono soddisfatti e le normative richieste restano efficienti, efficaci ed eque.

BIBLIOGRAFIA E ARTICOLI DI RIVISTE

APOLLONIO R., CAROSELLA G. (2021) "Come aprire un Bed and Breakfast in Italia", Franco Angeli; dodicesima edizione, p.16.

ARTIOLI F., "Perché gli affitti brevi non sono regolati in Italia? Quattro elementi di risposta", *che Fare*, 18 aprile 2023

AQUARO D., FINIZO M., "Affitti brevi: come mettersi in regola entro l'estate su Airbnb", in *Il Sole 24*, 17 luglio 2019

BERTOLINO F., "Airbnb, scatta il prelievo automatico su tassa di soggiorno e cedolare secca: versamenti diretti a Fisco e comuni", 9 febbraio 2024.

BIANCO G., "Imposta di soggiorno, la nuova posizione giuridica del gestore", 23 settembre 2022, nel *Sole 24 Ore*.

BOCCA B., Federalberghi: "Su Airbnb 100 mila attività abusive", *Il Sole 24 Ore*, 13 ottobre 2016

BOSI P., GUERRA M.C. (2024), *I Tributi nell'Economia Italiana*. Il Mulino. Collana: Itinerari Edizione 29 marzo, p.72-81,137

BOTSMANN & ROGERS (2011), *What's Mine is Your: How Collaborative Consumption is Changing the Way We Live*.

CAMILLETTI A., "Negozzi, il centro si svuota: persi 265 esercizi commerciali in cinque anni", *Il Messaggero*, 14 marzo 2019

CAPINERI C., PICASCIA S., ROMANO A., "L'airificazione delle città: Airbnb e la produzione di ineguaglianza", *Il LADEST (Laboratorio dati economici, storici, territoriali) dell'Università di Siena*, 16 aprile 2018.

CELATA F., "La Airbnbificazione" delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia". *La Sapienza, Dipartimento Memotef*, 2017.

CIANCHETTA VAZQUEZ L., (2022) "BnB Academy. La Guida Completa per fare business con gli affitti brevi. Anche senza possedere un immobile". BUR. Rizzoli. Mondadori Libri S.P.A., Milano, p.39,41,47; 196-198;199.

CORONA P., Turismo, Federalberghi: abusivismo cresce senza sosta. Dilaga Airbnb, oltre 22 mila strutture, *La Repubblica*, 13 ottobre 2016.

- ECHIKSON W., GOLDBERG J., (2020) *Europe's Collaborative Economy Charting a constructive path forward CEPS Task Report*, Centre for European Policy Studies (CEPS), Brussels, p.7
- FONZI F. "Comodato d'uso e subaffitto" 28 febbraio 2024
- GAINSFORTH S. (2019) "Airbnb città merce" *Storie di resistenza alla gentrificazione digitale*, p.8,131
- GALLBUSEA E., "Affitti brevi, approvato il Regolamento Europeo: cosa cambia", *Qui Finanza*, 21 marzo 2024
- GOUDIN P., "The cost of non-Europe in the sharing economy." Directorate General for Parliamentary Research Services (European Parliament), January 2016
- LATOURE G., PARENTE G. "Affitti brevi, nuovi obblighi: impianti a norma, rilevatori e estintori obbligatori", nel *Sole 24 Ore*, 29 novembre 2023.
- LOBERTO M., "Il mercato degli affetti nelle città italiane: un'analisi basata sugli annunci online", in *Banca d'Italia, Temi di discussione*, n.1228, luglio 2019.
- LOMBARDI S., "La Certificazione Unica 2024 per i redditi da locazione breve", 8 marzo 2024
- MIGLIORATI A., "Gli affitti brevi incoronano Francia, Spagna e Italia "in *Il Sole 24*, 3 gennaio 2024.
- MIGLIORINI F., "Certificazione Unica per le locazioni brevi: condizioni e compilazione", 16 febbraio 2024
- NOONE B.M., MCGUIRE K., SPARKS, BROWNING, "Pricing in a social world: The influence of non-price information on hotel choice", *Journal of Revenue and Pricing management*, 2013.
- OSTANEL E., "Spopolamento, Affitti brevi, a Venezia limite come a Barcellona e numero massimo di concessioni per ogni singola persona", *Il Gazzettino*, Venerdì 17 febbraio 2023
- PANZARELLA M., REZZONICO M., "Il bed and breakfast in condominio: normative, regole e obblighi", *Il Sole 24*, 3 luglio 2023.
- PFORR C., VOLGGER M., CAVALCANTI S., NUSANTARA A., (2021) *Understanding and Managing the Impact of Airbnb*, The Case of Western Australia from 2015 to the COVID-19 Pandemic in 2020, Springer, p1.
- PILLA F., (2019) "Guadagnare con Airbnb" *manuale per affitti temporanei*, Apogeo. IF. Idee editoriali Feltrinelli S.r.l., p.3; 135

RIFKIN JEREMY, *Zero Marginal Cost Society* (2014): *The Internet of Things, the Collaborative Commons, and the Eclipse of Capitalism*, St. Martins Pr.

SACCO V., “Affitti brevi verso il censimento, ecco le nuove regole europee”, 2 aprile 2024

SECCO M. (2024), *AirBnB e Tassazione Affitti Brevi*, VI Edizione. Collana:

Professionisti & Imprese, Maggioli Editore. p.24-38,40-41;45-49,51-58,66-69;70-78;84-88,98;128-129;134-135.

SEMI M., (2015) “*Gentrification Tutte le città come Disneyland?* Il Mulino, p.44

SMORTO G., “Armi spuntate delle autorità locali contro le piattaforme” Il Sole 24 Ore, 21 dicembre 2019

TIRRI G.,” Airbnb, affitti brevi e Partite IVA: vantaggi e svantaggi del ribaltone”, Il Sole 24 ore ,20 novembre 2023.

VECCHIO C., (2020) *Pellegrini D.*, “*Affitti brevi Airbnb, l’aliquota IVA per l’host è il 22%*”, P.29.

GIURISPRUDENZA

AGENZIA DELLE ENTRATE, circolare n.24/E, paragrafo 1 del 2017.

AGENZIA DELLE ENTRATE, risoluzione ministeriale n.550326,24 settembre 1988.

AGENZIA DELLE ENTRATE, risoluzione ministeriale n.180/E-III-7-115454,14 dicembre 1998.

AGENZIA DELLE ENTRATE, risoluzione n.361700 del 15 luglio 1977.

AGENZIA DELLE ENTRATE, circolare Ministeriale, 29 luglio 2011, n.37/E

CAUSA C-180/10 e C-181/10 del 15 settembre 2011

CIRCOLARE n.24/E del AGENZIA DELLE ENTRATE del 12 ottobre 2017

CORTE DI CASSAZIONE, sez. II, 7 ottobre 2020, n.21562 recante modifica della DIR. 2011/16/UE.

CORTE DI CASSAZIONE, SENT. n.4407,10 maggio 2016 e sentenza n.18766, 5 settembre 2014.

CORTE DI CASSAZIONE n.8129 del 15 giugno 2001.

CODICE CIVILE R.D. 16 marzo 1942, n.262.

CODICE DEL TURISMO art.53 del D.Lgs.n.79 del 2011.

CORTE DI GIUSTIZIA DELL' UNIONE EUROPEA, causa C-155/94,20 giugno 1996.

CORTE DI GIUSTIZIA DELL' UNIONE EUROPEA, il Comitato IVA(D.G.Taxud) ha stabilito nel Working Paper n.878 del 22 settembre 2015.

CORTE DI GIUSTIZIA DELL' UNIONE EUROPEA, causa C-155/94,20 giugno 1996, causa C-180/10 e C-181/10,15 settembre 2011.

CORTE DI GIUSTIZIA DELL' UNIONE EUROPEA, sent. n.C-219/12, Freistadt Rohrbach,2013; causa n.C-230/94, Enkler 1996; causa n.C-23/98,200.

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE. n.67 del 15/12/2022.

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE. n.51 del 12/09/2023.

DECRETO LEGGE 50/2017 art.4., convertito con Legge n. 96/2017; dall'art. 109 del TULP (Testo Unico sulla Pubblica Sicurezza.

DIRETTIVA SUL COMMERCIO ELETTRONICO n.2000/31.

DIRETTIVA SERVIZI 2006/123/CE, Bolkestein.

DIRETTIVA 2021/514(DAC 7)

DIRETTIVA 2006/112/CE art., 2., comm1, lett.c.

DIRETTIVA IVA n.2006/112/CE, art.9.

DIRETTIVA 2006/112/CE, artt.44 e 46.

DECRETO LEGGE n50/2017 art.4 co 1., convertito dalla legge 21 giugno 2017 n.96.

DECRETO LEGGE 113/2018.

DECRETO LEGGE 58/2019 dall'art. 3 quater e 4.

DECRETO LEGGE del 4 ottobre 2018, n. 113.

DECRETO INTERMINISTERIALE del 30 dicembre 2002 dell'art.1co.4, art.5, commi 1,2, e 3, della legge 9 dicembre 1988, n.431.

DECRETO LEGISLATIVO 23 maggio 2011, n.79.

DECRETO LEGISLATIVO 14 marzo 2011, n.23, art.3.

DECRETO INTERMINISTERIALE del 16/01/2017-Min.Infrastrutture e Trasporti.Art.2

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 633/1972 art.1, art. 7 a 7-septies, art.10.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA n.633 del 1972, allegata N.120 della Tabella A, Parte III.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 29 settembre 1973, nr. 597, 598,599.

LEGGE DI BILANCIO 2024 del 22 dicembre 2023, art.1, co.63.

LEGGE n. 431 del 9 dicembre 1998.

LEGGE n. 11 (BUR n. 51/2013) del 14 giugno 2013.

LEGGE REGIONALE n. 23 (BUR n. 66/2019) del 19 giugno 2019.

LEGGE REGIONALE del 27/2015 e del conseguente Regolamento n.7 del 5 agosto 2016.

LEGGE REGIONALE Art.27 bis., del 11/2013.

LEGGE n.178/2020.

LEGGE n. 160 del 2019, art. 1, comma 739.

LEGGE n. 7 agosto 1990, n. 241 art19.

REGOLAMENTO EDILIZIA E DI IGIENE DEL COMUNE, DM 05/07/1975.

ORDINANZA Balogh (causa-C-424/14 del 30 settembre 201).

SENTENZA Schmelz (causa C-97/09 del 26 ottobre 2010)

SENTENZA Fuchs (causa C-291/12 del 20 giugno 2013)

SENTENZA Enkler (causa C-230/94 del 26 settembre 1996)

SENTENZA DELLA CORTE DI GIUSTIZIA EUROPEA nr. 83/21 del 2022.

SENTENZA Uber Spain (C- 435/15) e SENT. Uber France (C-320/16)

SENTENZA Airbnb Ireland (C-390/18) del 19 dicembre 2019.

TRATTATO SUL FUNZIONAMENTO DELL'UNIONE EUROPEA art.56.

SITOGRAFIA

AGENZIA DELLE ENTRATE ,RISOLUZIONE N.48/E

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/305315/Ris+48+del+01+06+10_Ris+n+48E+del+1+giugno+2010.pdf/62f28036-c699-e5c5-28a8-7b

AGENZIA DELLE ENTRATE “Che cos’è – Regime Oss (One Stop Shop)”,

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/regime-opzionale-oss/infogen-regime-opzionale-oss-impreseaea86b3e1>

AGENZIA DELLE ENTRATE “QUADRO RB – Redditi dei fabbricati e altri dati”,

<https://infoprecompilata.agenziaentrate.gov.it/portale/quadro-rb>

AGENZIA DELLE ENTRATE “ Aggiornamento del Modello “Richiesta di registrazione e adempimenti successivi - contratti di locazione e affitto di immobili” -

Modello RLI (ai sensi del punto 2 del provvedimento del 19 marzo

2019)https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/267587/Aggiornam-ento+RLI_gennaio+2022.pdf/182cb4a0-6207-94fc-4c54-2b258d800142

AGENZIA DELLE ENTRATE, “Cedolare secca - Che cos’è”,

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/cedolare-secca/scheda-informativa-cedolare-secca>

AGENZIA DELLE ENTRATE, Decreto legislativo del 14 marzo 2011 n. 23 -

Disposizioni in materia di federalismo Fiscale

Municipale. https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/266973/articolo+3+cedolare+secca_art3_DI23.pdf/8cab7fef-41c9-97d5-6f2f-b574ea22d115

ARTIOLI F., in “Perché gli affitti brevi non sono regolati in Italia? Quattro elementi di risposta” in <https://che-fare.com/almanacco/politiche/perche-gli-affitti-brevi-non-sono-regolati-in-italia-quattro-elementi-di-risposta/>

BISON L., “La ricetta di Brugnaro sugli affitti brevi:Limiti a chi ignora le regole”, 4 aprile 2024 in <https://www.veneziatoday.it/cronaca/brugnaro-affitti-brevi-limiti-a-chi-ignora-regole.html>

CARIA D., in L’ARSENALE DI VENEZIA ,Giornale on line della provincia di Venezia, “ Conferenza Stampa a Ca’ Farsetti : Affitti Brevi e la Questione della Casa al Centro dell’Agenda Politica” 24 aprile 2024 ,

<https://www.larsenaledivenezia.it/conferenza-stampa-a-ca-farsetti-affitti-brevi-e-la-questione-della-casa-al-centro-dellagenda-politica/>

CGUE COMUNICATO STAMPA n. 162/19 Lussemburgo, 19 dicembre 2019 Sentenza nella causa C-390/18 Airbnb Ireland

<https://curia.europa.eu/jcms/upload/docs/application/pdf/2019-12/cp190162it.pdf>

CONTI C. “In Italia 608mila Airbnb, il 35% in Toscana, Sicilia e Lombardia” in

https://www.ansa.it/canale_viaggi/notizie/news/2024/03/01/in-italia-608mila-airbnb-il-35-in-toscana-sicilia-e-lombardia_1ef4b3be-c5b8-4fc5-a71b-969dc1a09110.html

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” in

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/?uri=CELEX%3A52016DC0356>

COMUNE VENEZIA “Locazioni turistiche articolo 27 bis Legge Regionale 11/2013 inserito dalla Legge Regionale 45/2014”,

<https://www.comune.venezia.it/it/content/locazioni-turistiche-ids-dal-19052020>

COMUNE DI VENEZIA “Contributo di Accesso”

<https://www.comune.venezia.it/it/cda-info>

COMUNE DI VENEZIA “Chiarimenti su comunicazione di Airbnb a riscossione dell'imposta di soggiorno per locazioni”,

<https://www.comune.venezia.it/it/content/news-ufficio-tributi-venezia>

COMUNE DI VENEZIA, Deliberazione n.67 del 15/12/2022 del CONSIGLIO COMUNALE, “Riqualificazione dell'ex sede della Camera di Commercio in Calle Larga XXII marzo a Venezia. Autorizzazione all'insediamento di una struttura ricettiva alberghiera, ai sensi dell'art. 21-bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG per la Città Antica”,

https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2022/DC_2022_67_001_1438_CC_2022_67.odt.pdf

COMUNE DI VENEZIA, Deliberazione n.67 del 15/12/2022 del CONSIGLIO

COMUNALE, https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2022/DC_2022_67_001_1438_CC_2022_67.odt.pdf

COMUNE DI VENEZIA, Locazioni turistiche articolo 27 bis Legge Regionale 11/2013 inserito dalla Legge Regionale 45/2014,

<https://www.comune.venezia.it/it/content/locazioni-turistiche-ids-dal-19052020>

COMUNICAZIONE DI LOCAZIONE TURISTICA

<https://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE, Decreto del Presidente della Repubblica del 29/09/1973 n. 600 Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi.

<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSommario&id=%7B178F0CBC-1969-49F3-974E-7C0E87B9A568%7D>

EUROPIAN PARLIAMENT “*New rules for a responsible and transparent short-term rental sector*”, <https://www.europarl.europa.eu/news/en/press-room/20240223IPR18094/new-rules-for-a-responsible-and-transparent-short-term-rental-sector>

GAZZETA UFFICIALE, Decreto-legge 4 ottobre 2018, n. 113 Disposizioni urgenti in materia di protezione internazionale e immigrazione, sicurezza pubblica, nonché misure per la funzionalità del Ministero dell'interno e l'organizzazione e il funzionamento dell'Agenzia nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. (18G00140) (GU Serie Generale n.231 del 04-10-2018) <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2018/10/04/18G00140/sg>

GAZZETA UFFICIALE DELL'UNIONE EUROPEA, Direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021 recante modifica della direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale, in <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/ALL/?uri=CELEX%3A32021L0514>

GUARASCI G., “IVA, presupposti per l'applicazione: soggettivo, oggettivo e territoriale”, <https://www.informazionefiscale.it/iva-presupposti-applicazione-oggettivo-soggettivo-territoriale>

GUIDELINES RESULTING FROM MEETINGS OF THE VAT COMMITTEE. Up until 1 February 2024 https://taxation-customs.ec.europa.eu/system/files/2024-01/guidelines-vat-committee-meetings_en.pdf

HOOVER A., “*6 Months After New York Banned Airbnb, New Jersey Is Doing Great*”, in <https://www.wired.com/story/6-months-after-new-york-banned-airbnb-new-jersey/>

INCORONATO L. “Addio Airbnb? Dallo stop USA al D.D.L. turismo, il futuro degli affitti brevi”, in <https://quifinanza.it/economia/economia-internazionale/video/rivoluzione-airbnb-affitti-brevi-cosa-cambia/744378/>

MUNNO E. “Collaboriamo! Il libro di Marta Mainieri sulla sharing economy” in <https://www.labsus.org/2014/12/collaboriamo-libro-di-marta-mainieri-sulla-sharing-economy/>

MIGLIORINI F., “Come aprire un affittacamere: guida”, in <https://fiscomania.com/come-diventare-affittacamere-consigli/>

OCSE - Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economi

https://www.dt.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/rapporti_finanziari_internazionali/organismi_internazionali/ocse/

OXFORD ECONOMICS “AirBnB: An Economic Engine in the EU27” in

<https://www.oxfordeconomics.com/resource/airbnb-an-economic-engine-in-the-eu27/>

PARLAMENTO EUROPEO “Affitti a breve termine: nuove norme per un settore più responsabile e trasparente”, <https://www.europarl.europa.eu/news/it/press-room/20240223IPR18094/affitti-a-breve-termine-norme-per-un-settore-piu-responsabile-e-trasparente>

PASQUALETTO P., “A Venezia il turismo espelle i residenti: i numeri e le proposte dei cittadini”, in <https://www.vez.news/territori/veneziana/a-veneziana-il-turismo-espelle-i-residenti-i-numeri-e-le-proposte-dei-cittadini>

PEIROLO M., CENTORE P., “L’IVA sul servizio reso dalle piattaforme di economia condivisa”, https://www.ecnews.it/wp-content/uploads/pdf/2016-07-13_liva-sul-servizio-reso-dalle-piattaforme-di-economia-condivisa.pdf

REGISTRO IMPRESE, “Trasmissione delle SCIA contestuali a pratiche Registro Imprese”, in <https://www.impresainungiorno.gov.it/scia>

SACCO V., “Affitti brevi verso il censimento, ecco le nuove regole europee”, <https://www.lexplain.it/affitti-brevi-verso-il-censimento-ecco-le-nuove-regole-europee/>

SAVOJARDO R., “Airbnb, a New York stretta sugli affitti brevi. E in Italia che fine ha fatto il D.L.L. Santanchè?” in <https://www.milanofinanza.it/news/airbnb-a-new-york-stretta-sugli-affitti-brevi-e-in-italia-che-fine-ha-fatto-il-dll-santanche-202309051324214351#:~:text=Il%205%20settembre%20è%20infatti,case%20attraverso%20piattaforme%20come%20Airbnb>

STATISTA., “Airbnb - statistics & facts”, in

<https://www.statista.com/topics/2273/airbnb/#topicOverview>

SZPUNAR M., “Direttiva 2000/31/CE – Intermediazione tra titolari, professionisti o privati, di alloggi da locare con persone alla ricerca di alloggi di tal genere – Prestazione aggiuntiva di altri servizi diversi – Normativa nazionale che prevede regole restrittive per l’esercizio della professione di agente immobiliare”, <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=B940BFB342FD8BD20FF1C28F2BD2C940?text=&docid=213504&pageIndex=0&doclang=IT&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=3888628>

VENEZIA CRONACA E NOTIZIE, “Dopo l’allarme delle opposizioni, il Comune rinnova l’impegno sugli affitti brevi.” In <https://www.veneziatoday.it/cronaca/venezia-comune-accelera-affitti-brevi-opposizioni.html>

ZOCCANO A., “Affitti a breve termine: la stretta di New York (e altri limiti europei)” , in <https://www.lasvolta.it/9448/affitti-a-breve-termine-la-stretta-di-new-york-e-altri-limiti-europei>