

## LA GRANDE DIFFERENZA TRA AFFITTI TURISTICI E STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### **Premessa:**

Indipendentemente dalla Regione in cui ci si trovi ad operare, la differenza essenziale tra le due tipologie è che quando si parla di Locazioni Turistiche o Affitti Brevi si tratta di una **LOCAZIONE**, cioè del mero affitto dell'immobile **SENZA** l'erogazione di servizi alla persona o di tipo alberghiero. Nel secondo caso si tratta di una **ATTIVITA' RICETTIVA** (sono attività ricettive, a titolo di esempio, i Bed & Breakfast, le Case per Vacanza, i Residence etc).

### **I CONTRATTI DI LOCAZIONE "AD USO TURISTICO"**

I contratti di locazione ad uso turistico sono regolati dall'art. 1, comma 2 lett. c), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dall'articolo 1571 e seguenti del Codice Civile e dall'art. 53 del Codice del Turismo, D.Lgs. 79/2011, "Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche"

Sono normali contratti di locazione, da redigere sempre in forma scritta (ai sensi della Legge 09 dicembre 1998, n. 431). Qualora siano di durata inferiore ai 30 giorni complessivi con lo stesso locatario, anche se in periodi diversi nell'anno solare, non devono essere registrati all'Agenzia delle Entrate, come invece è sempre obbligatorio fare per le altre tipologie di locazione.

### **Devono riportare:**

Le generalità del Locatore (il Proprietario o comunque chi ha pieno godimento del bene) e del Locatario, cioè l'Ospite. Inoltre deve essere chiaramente indicato il canone pattuito, il periodo (non esiste durata minima) e le condizioni di affitto, oltre naturalmente alle caratteristiche della casa, compresi i dati catastali che rendono univoca l'identificazione. E' buona norma specificare, anche più volte, che si tratta di contratto a fini turistici per non ingenerare fraintendimenti o possibili contestazioni dagli organi di vigilanza.

### **In questo tipo di contratti, oltre alla locazione, sono consentite:**

la fornitura di energia elettrica, acqua, gas, connettività, condizionamento/riscaldamento, manutenzione / riparazione di eventuali guasti agli impianti o agli arredi.

E' consentita anche la pulizia e il riassetto dell'alloggio ma solo AD OGNI CAMBIO DELL'OSPITE e mai in presenza dello stesso.

### **Non sono consentite:**

La pulizia durante la permanenza dell'ospite, così come l'erogazione di colazioni, pranzi e cene o qualsivoglia altro servizio alla persona. Tali servizi possono configurare il reato di esercizio abusivo della professione ricettiva, con rischio di pesanti sanzioni.

Per quanto sopra sarà importante, qualora si utilizzino portali o siti che prevedono la possibilità di richiedere a parte il pagamento delle pulizie finali, non indicare alcuna somma. La richiesta di un extra infatti sarebbe facilmente contestabile come "Servizio". Le pulizie sono operazione sempre a carico del proprietario, che le effettua in assenza del locatario, al momento in cui rientra in pieno possesso del proprio immobile.

Per rimarcare il concetto locativo, i proprietari devono anche far redigere la certificazione energetica (APE - Attestato di Prestazione Energetica) nelle forme indicate dalla legge nazionale e dalle leggi regionali di attuazione e menzionare nel contratto gli estremi del deposito presso gli uffici ambiente dei rispettivi comuni. Con la firma del contratto il locatario dichiarerà di aver ricevuto le informazioni e aver visionato la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici (Articolo 6, Dlgs 19 agosto 2005 n. 192). A tal fine sarà buona prassi tenere una copia della Certificazione APE all'interno dell'immobile, ben visibile e consultabile dal locatario.

### **La prima fornitura della biancheria:**

Un tema di confine, mai definito in modo inequivocabile (fa eccezione la Legge regionale del Veneto che parla espressamente di consentire la PRIMA FORNITURA della biancheria) e quindi oggetto di possibili controversie è quello della prima fornitura della biancheria.

Far trovare il letto fatto e gli asciugamani pronti viene in alcuni casi considerato dagli organi ispettivi (solitamente Polizia Urbana) un Servizio alla persona o comunque di tipo alberghiero e quindi il proprietario

viene sanzionato come esercizio abusivo di attività di CAV (Casa Vacanze, una delle possibili attività ricettive normate dalle legislazioni regionali).

Il nostro parere, confermato da numerose Amministrazioni Locali interpellate sul tema, è che se la biancheria viene fatta trovare negli armadi, si deve invece considerarla una dotazione della casa, al pari dei tendaggi, delle stoviglie, dei tappeti e non un servizio.

Per completezza di informazione si deve menzionare l'Ordinanza 19 marzo 2014, n. 6501 in cui la Corte di Cassazione afferma "il principio che nell'ipotesi di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria) – il rapporto, specialmente se si inserisca in un'attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, punto 8, d.p.r. 633/72".

Tale sentenza ribadisce che sono "servizi alla persona" quei servizi di carattere personale come le pulizie, il riassetto dei locali o il cambio di lenzuola ma la corretta lettura, secondo il parere di ANBBA, è che biancheria e pulizie, per essere considerati un Servizio, vengano erogati **durante il soggiorno degli ospiti**. *Nella proposta di revisione della Legge Regionale sul Turismo presentata da ANBBA nel febbraio 2016 si chiede alla Regione Toscana di specificare chiaramente che è CONSENTITA la prima fornitura della biancheria, nel caso di locazioni turistiche.*

### **Gli adempimenti fiscali:**

Dal punto di vista fiscale, gli adempimenti sono analoghi a quanto previsto per i normali contratti di locazione quindi, oltre al contratto scritto, deve essere rilasciata al Locatario una ricevuta del tipo madre-figlia in carta carbone – i blocchetti sono reperibili nei normali negozi di cancelleria - riportante generalità del proprietario, dell'affittuario, importo della locazione e durata.

Se l'importo supera i 77,49 euro andrà apposta sull'originale (madre), da consegnare all'affittuario, una marca da bollo da 2 euro (Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 e Legge n. 71 del 24 giugno 2013 di conversione del D.L. n. 43 del 2013 pubblicata sulla G.U. n. 147 del 25.06.2013) Sulla ns copia (figlia) si dovrà apporre la dicitura "Bollo assolto sull'originale".

Per ulteriore sicurezza si potranno riportare, in alternativa alla suddetta dicitura, data e nr di serie della marca da bollo, a riprova dell'avvenuta apposizione verificabile anche a posteriori.

Se l'importo totale del canone dovesse eccedere i 3000 euro sarà obbligatorio il pagamento con mezzi tracciabili, ad esempio bonifico bancario o assegno.

Alla fine dell'anno, in sede di dichiarazione dei redditi, la somma dei canoni di locazione percepiti dovrà essere soggetta a tassazione Irpef, presentando la dichiarazione dei redditi.

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito, nella circolare n. 26/E/2011, che l'opzione per la cedolare secca è ammessa anche in presenza di locazioni ad uso turistico o di locazioni di singole stanze dell'abitazione.

### **I due adempimenti in comune tra locazioni turistiche e strutture ricettive extra-alberghiere:**

#### **1) La comunicazione degli alloggiati alla Questura:**

entro il giorno successivo all'arrivo (o il giorno stesso se il soggiorno dura solo una notte) deve essere effettuata la comunicazione degli alloggiati (tutti) alla Questura del proprio capoluogo di Provincia, tramite il servizio "AlloggiatiWeb", raggiungibile all'indirizzo: <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/> Le credenziali di accesso (si accede con Certificato digitale) vanno preventivamente richieste e le ricevute dei singoli invii conservate per almeno 5 anni su adeguato supporto, cartaceo o digitale. Cioè vanno scaricate di volta in volta e salvate sul proprio hard disk in modo da poter essere esibite in occasione di eventuali controlli ispettivi. Il procedimento non è immediato in quanto le ricevute sono disponibili solo all'indomani dell'inserimento e restano scaricabili dal portale solo per 30gg.

#### **2) Il pagamento della Tassa di soggiorno:**

Al pari di alberghi e strutture extra-alberghiere, anche nel caso degli affitti turistici alcuni Comuni italiani, tra cui la città di Firenze e i comuni del Chianti fiorentino, hanno introdotto l'obbligo di far pagare agli ospiti la Tassa di Soggiorno.

Gli importi variano da città a città, solitamente vi sono delle categorie esentate (studenti iscritti alle Università del luogo, minori di 12 o talvolta 14 anni etc.) e il periodo di tassazione normalmente non supera i 7 giorni, cioè se si soggiorna di più si è soggetti al pagamento solo per la prima settimana. In ogni caso si deve far riferimento ai regolamenti locali per approfondire gli aspetti di dettaglio, così come le modalità di pagamento all'Amministrazione Comunale di quanto riscosso (in alcuni casi va versata mensilmente, in altri

semestralmente etc.)

Per quanto riguarda le modalità di riscossione del tributo, questo va pagato dall'ospite al momento dell'arrivo. Andrà rilasciata una ricevuta riportante l'importo, il periodo di soggiorno e in nr dei soggetti obbligati. Alcune Amministrazioni forniscono modelli prestampati per le ricevute, altri suggeriscono di utilizzare il solito blocchetto madre/figlia generico.

***La competenza delle regioni in materia:***

La Locazione Turistica è regolata dal Codice Civile e rientra tra i poteri di disporre di un proprio bene, cioè dell'esercizio del fondamentale diritto di proprietà.

Le Regioni, che hanno competenza concorrente in materia di turismo, nelle proprie legislazioni turistiche talvolta inseriscono una chiara indicazione del tipo "Non sono soggette alle disposizioni della presente legge le locazioni concluse ai sensi ..... riportando gli articoli di Legge che regolano le locazioni turistiche". In altri casi possono definire con maggior precisione il confine tra chi effettua questo tipo di attività a livello professionale e tra chi invece trae vantaggio esercitando un semplice diritto di proprietà.

## **LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE**

A differenza degli affitti turistici, le strutture ricettive extra-alberghiere possono (talvolta devono, cioè hanno l'obbligo di) erogare servizi alla persona analoghi a quelli offerti da un albergo (tipico è il caso delle pulizie delle camere, che alcune norme regionali hanno stabilito come obbligatorie almeno ogni x giorni).

La normativa che regola tali attività è demandata alle Regioni ed è molto diversa tra Regione e Regione.

In linea generale (ma con qualche eccezione) le strutture ricettive Extra-Alberghiere sono: Le Case Vacanza, I Bed & Breakfast, Gli Affittacamere, le Guest House etc..

Per un approfondimento è indispensabile la lettura delle normative locali, reperibili sul sito di ANBBA – Associazione Nazionale Bed & Breakfast, Case Vacanza, Affittacamere, all'indirizzo

<http://www.anbba.it/normative>

### ***Conclusioni e riflessioni sulle accuse di "abusivismo" spesso riportate dagli organi di stampa***

Sui grandi portali di affitto breve, come ad esempio AirBnB, sicuramente il più famoso, sono presenti decine di migliaia di annunci.

Il fatto che vi sia una sproporzione tra appartamenti/camere immessi sul mercato rispetto al nr delle licenze/Scia di attività ricettive registrate nei rispettivi Comuni non è di per se indice di una diffusa illegalità, ma solo della compresenza sul portale, che non fa distinzione alcuna e considera tutti "Host", di diverse tipologie abitative: Residence, Agriturismi, Bed & Breakfast, Locazioni Turistiche, Affittacamere etc.

Alcune di esse richiedono, per l'avvio dell'attività, dell'invio di una Scia.

Altre, come ad esempio le Locazioni Turistiche, no.

Utilizzare quindi il nr totale degli annunci come indicatore del presunto abusivismo è operazione impropria e tecnicamente priva di fondamento.

Data la tracciabilità delle transazioni, tutte pagate dai portali con bonifici bancari, la verifica su eventuali fenomeni evasivi sarebbe oltremodo agevole accedendo a tali movimenti.

Tale opera di controllo fiscale sarebbe auspicabile e sicuramente contribuirebbe a far chiarezza tra chi opera nel pieno rispetto delle leggi e chi invece si muove nell'opacità, recando danno e facendo concorrenza sleale INDIPENDENTEMENTE dal fatto di operare come locatore o come esercente l'attività ricettiva extra-alberghiera o alberghiera.

*Documento curato dallo staff tecnico di ANBBA con la collaborazione di Massimo Soldi della Delegazione ANBBA di Firenze*