

Imposta di Soggiorno	Novità in materia di locazioni brevi
----------------------	--------------------------------------

Il D.L. 50 del 24/04/2017, convertito dalla L. 96 del 21/06/2017, ha regolamentato, anche **in materia di imposta di soggiorno**, le locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni (cosiddette “locazioni brevi”).

NORMATIVA

In particolare, la norma ha precisato che per **locazioni brevi** si intendono quelle locazioni stipulate da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, **direttamente** oppure **tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o soggetti che gestiscono portali telematici**.

Il suddetto decreto prevede che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è **responsabile del pagamento dell’imposta di soggiorno**, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal Regolamento Comunale disciplinante l’imposta di soggiorno.

Il Comune di Ferrara ha pertanto proceduto ad adeguare il proprio [Regolamento Comunale](#) per l’imposta di Soggiorno, nelle parti in cui definisce:

- il **presupposto**, individuando anche la fattispecie degli **immobili destinati alla locazione breve**;
- i **soggetti obbligati alla riscossione dell’imposta**, introducendo i **soggetti che incassano il canone/ corrispettivo e /o intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi, nel caso di contratti di locazioni brevi**;
- **gli obblighi dei gestori di portali telematici e dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, tenendo, però, presente che, a differenza dei gestori delle strutture ricettive che sono solo responsabili degli adempimenti strumentali all’esazione dell’imposta, i soggetti di cui sopra sono stati definiti dalla normativa **responsabili del pagamento dell’imposta di soggiorno**.

TARIFFE

La Giunta ha già [deliberato](#) in merito alle tariffe , che sostanzialmente rimangono immutate, essendo sostanzialmente già vigente ed applicabile per analogia con la tariffa (€ 1,50) propria degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico, la misura tariffaria per gli immobili ad uso abitativo oggetto delle locazioni brevi. Per cui:

a decorrere dal 1 gennaio 2019 (e, per i nuovi soggetti, si dovrà tener conto dell’imposta di soggiorno eventualmente riscossa già a partire dai 60 gg successivi all’entrata in vigore della citata normativa, trattandosi di obbligo imposto ex lege) nel caso in cui il canone di locazione breve venga riscosso (o sia stato riscosso) **da gestori di piattaforme telematiche o da soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, la tariffa che verrà applicata (e poteva già essere applicata a seguito dell’entrata in vigore della norma in oggetto) per analogia ed uniformità sarà la stessa che oggi viene applicata per le strutture aventi analoghe

caratteristiche, ovvero €1,50 per notte, ad esempio, prevista per agli appartamenti ammobiliti ad uso turistico (fino ad un massimo di € 5,00 a persona, per notte di soggiorno), fino ad un massimo di 5 notti;

- stessa misura tariffaria di € 1,50 per pernottamento , sarà da applicarsi se il canone viene riscosso **direttamente** dal locatore, fino ad un massimo di 5 notti.

COSA DEVONO FARE I LOCATORI IN CASO DI LOCAZIONI BREVI

I LOCATORI :

- se gestiscono **direttamente** l'appartamento, ossia riscuotono il canone direttamente dagli ospiti, non cambia nulla e, quindi, sono tenuti a riscuotere l'imposta di soggiorno e a riversarla all'Ente trimestralmente, nonché a presentare la dichiarazione trimestrale ed a svolgere tutti gli adempimenti previsti dal regolamento per l'Imposta di Soggiorno;
- **se si avvalgono di intermediari, quali agenzie immobiliari o portali telematici**, oltre che per la pubblicità dell'appartamento anche per la riscossione del canone, **NON** sono tenuti agli obblighi relativi alla riscossione ed al riversamento dell'imposta di soggiorno (in quanto questi adempimenti sono stati previsti a carico dell'intermediario);
- **se gestiscono in maniera mista**, ossia in parte direttamente e in parte ricorrendo agli intermediari, devono comportarsi di conseguenza; pertanto, sono tenuti a riscuotere e riversare l'imposta di soggiorno trimestralmente solo per i pernottamenti gestiti direttamente, nonché svolgere tutti gli adempimenti previsti dal regolamento per l'Imposta di Soggiorno.

COSA DEVONO FARE I GESTORI DEI PORTALI TELEMATICI E GLI AGENTI IMMOBILIARI INTERMEDIARI

Gli agenti immobiliari intermediari ed i gestori di portali telematici che incassano il canone o il corrispettivo o intervengono nel pagamento del canone/ corrispettivo delle locazioni brevi di appartamenti o camere ubicate nel Comune di Ferrara, in virtù del dettato dell'art. 4 comma 5 ter del DL 50/2017 , come convertito nella L.96/2017, sono, pertanto, tenuti ad incassare anche l'imposta di soggiorno nella medesima misura prevista per le strutture ricettive aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili ad uso abitativo oggetto di locazione breve, ovvero, € 1,50 a notte ed a riversarla all'Ente, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Comunale per l'Imposta di Soggiorno, nonché ad adempiere a tutti gli altri obblighi previsti dal suddetto regolamento. E' prevista, però, la possibilità di stabilire diverse modalità mediante apposito atto/ accordo convenzionale da stipulare con le eventuali piattaforme interessate. Fino al momento in cui non si stipula eventuale convenzione valgono le disposizioni normative previste dal vigente regolamento comunale dell'imposta di soggiorno.

Qualora la Amministrazione voglia addivenire ad una eventuale convenzione il relativo schema dovrà essere approvato con apposito e successivo atto . Di regola la convenzione è adottata per facilitare la gestione dell'imposta di soggiorno nell'ipotesi in

esame. Gli intermediari interessati sono invitati, pertanto, a contattare l'ufficio imposta di soggiorno e l'ufficio turismo.

Laddove , pertanto, sarà eventualmente siglato un eventuale accordo/ convenzione con una piattaforma (es. **Airbnb** ecc.) gli ospiti che prenoteranno, attraverso tale portale, un appartamento o una camera ubicati nel territorio del Comune di Ferrara, verseranno direttamente alla piattaforma anche l'imposta di soggiorno, nella misura dovuta (es. 1,50 € a notte) e la piattaforma riverserà le somme incassate all'Ente e presenterà la dichiarazione riepilogativa, nei termini e nelle condizioni stabilite nell'accordo siglato. Chi non sigla alcun accordo ovviamente dovrà attenersi alle disposizioni regolamentari vigenti .

<p style="text-align: center;">CHI E' TENUTO A DARE COMUNICAZIONE ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (SUAP)</p>
--

La Legge Regionale Emilia Romagna n. 16/2004 dispone che è necessaria la comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune, qualora i proprietari o usufruttuari di immobili concedano in locazione a *turisti* i propri appartamenti (fino ad un massimo di 3), in forma non imprenditoriale, per un periodo non superiore a sei mesi consecutivi.

Cosa è considerato Turismo (definizione dell'Organizzazione Mondiale del Turismo):

“E' l'insieme delle attività delle persone che effettuano uno spostamento o soggiornano al di fuori dell'abituale ambiente per almeno 24 ore e comunque per un periodo non superiore ad un anno”. Si basa su un fattore economico: *“Sono turisti coloro che durante i propri viaggi usufruiscono di servizi a pagamento e apportano denaro nel luogo di destinazione”.*

Pertanto, tutti coloro che affittano i propri appartamenti(o parte di essi) e rientrano nelle caratteristiche di cui sopra, sono tenuti a dare comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Ferrara ..

Nel caso invece, la locazione sia stata stipulata per motivi diversi dal turismo, ma rientri comunque nella definizione di “locazione breve” sopra riportata, seppure non è necessaria la comunicazione al SUAP, è obbligatorio ottemperare a tutti gli adempimenti relativi all'Imposta di Soggiorno, il mancato rispetto dei quali comporta l'assoggettamento a sanzioni.