

DDL BILANCIO 2021 – Articolo (Misure in materia di strutture ricettive)

1. Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo di imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, a fini di tutela del consumatore e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, oppure soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

2. È abrogato il comma 3-bis dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

3. All'articolo 13-quater del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 4 è sostituito dal seguente:

“4. A fini di tutela dei consumatori, presso il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è istituita una banca dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. La banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma. Le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo i dati inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma con i relativi codici identificativi regionali, ove adottati. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di realizzazione e gestione della banca dati, di acquisizione dei codici identificativi regionali e le modalità di accesso alle informazioni che vi sono contenute”.

b) i commi 5 e 6 sono abrogati;

c) al comma 7, dopo le parole: “strutture ricettive,” sono inserite le seguenti: “i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo, ai sensi dell’art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96,” e le parole “codice identificativo” sono sostituite dalle seguenti “codici di cui al comma 4”.

Relazione illustrativa

La norma, al comma 1, prevede che il regime fiscale delle locazioni brevi – che si riferisce a quelle di durata non superiore a 30 giorni, inclusi i contratti che prevedono servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, contenuto nell’art. 4 del decreto-legge n. 50 del 2017, ai sensi del quale ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire dal 1° giugno 2017 si applica l’aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l’imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca – è riconosciuto solo in caso di

destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta. Si stabilisce inoltre, a fini di tutela del consumatore e della concorrenza, che l'attività di locazione di immobili di durata non superiore a 30 giorni, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile, quando il numero degli appartamenti resi disponibili per le locazioni è superiore a quattro.

Si chiarisce inoltre che le disposizioni sopra illustrate si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, oppure soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

Al comma 2 si dispone, inoltre, l'abrogazione del comma 3-bis dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, ove si prevede l'adozione di un regolamento deputato a stabilire in quali casi l'attività di locazione breve si intende svolta in forma imprenditoriale. L'abrogazione si rende necessaria in quanto tali casi sono ora direttamente stabiliti dalla norma, per cui il rinvio al regolamento non ha ragion d'essere.

Il comma 3 agevola l'attuazione della banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, già prevista dall'articolo 13-quater, comma 4 e seguenti, in considerazione del passaggio di competenze in materia di turismo dal MIPAAF al MiBACT, nonché delle esigenze di coordinamento con le normative regionali che abbiano già adottato codici identificativi delle medesime strutture. A tal fine, si sostituisce il comma 4, prevedendo l'istituzione della predetta banca dati presso il MiBACT (in sostituzione del Dicastero precedentemente competente) e i contenuti della stessa: in particolare, la banca dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi, identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione relativa all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Tali dati, ivi inclusi i codici identificativi regionali laddove adottati, sono trasmessi al MiBACT dalle regioni e dalle province autonome. Lo stesso comma 4, assorbendo e razionalizzando i contenuti di cui ai commi 5 e 6 – conseguentemente abrogati – stabilisce che con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo siano disciplinate le modalità di realizzazione e gestione della banca dati, di acquisizione dei codici identificativi regionali e di accesso alle informazioni ivi contenute. Infine, a fini di coerenza sistematica, al comma 7 sono aggiunti, tra i soggetti tenuti a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione, coloro che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo.

DI 50/2017, articolo 4, comma 3-bis (e.v. 24.04.2017)

Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attività di locazione di cui al comma 1 del presente articolo si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare.