

Locazione Turistica Breve, legalità e finanza.

E' intenzione dell'amministrazione comunale di Ustica, di creare un regolamento e un apposito registro di tutti soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale. È inoltre in fase di stesura da parte dell'ufficio Attività Produttive di una guida completa che fornisca un servizio di sostegno e semplificazione per gli operatori.

Nelle more ecco alcune linee guida:

Locazioni turistiche

la locazione turistica è regolata dagli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile, dall'articolo 4 del DL 50/2017 convertito con Legge n. 96/2017, dall'art. 1, comma 2 lett. c), della legge 9 dicembre 1998, n. 431, dalla Legge Regionale nr. 16/2004 nonché dall'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." Si definiscono Locazioni Turistiche i contratti di locazione che abbiano ad oggetto immobili abitativi (non vengono prese in considerazione le pertinenze); abbiano durata non superiore a 30 giorni (e quindi, non sia soggetto a registrazione anche se, per la verifica dell'obbligo di registrazione è necessario considerare tutte le locazioni stipulate nell'anno dal medesimo locatore con il medesimo conduttore aventi ad oggetto il medesimo immobile, ex art. 2-bis, Tariffa. Parte II, DPR n. 131/86); siano stati stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa. Requisito riferito ad entrambe le parti del contratto.

Ricadono poi nell'ambito di applicazione della disciplina:

anche i contratti di locazione che prevedono la prestazione dei servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali. Solo quando tali servizi risultano preponderanti di fronte alla mera locazione si ricade nell'attività di impresa alberghiera (attività commerciale); anche i contratti di locazione stipulati non direttamente dalle parti private, bensì per il tramite di soggetti che esercitano l'attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Tali contratti, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.

Le condizioni generali del contratto

I contratti di locazione di tipo turistico, sono una delle tipologie di contratto, espressamente prevista dal Legislatore agli articoli 1571 e s.s. del Codice Civile.

Tali contratti, come detto, non sono soggetti a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate se la loro durata non supera i 30giorni. Il limite dei trenta giorni è da intendersi per soggetto nell'arco dell'anno.

Rispettando questa fattispecie, quindi, il contratto non è soggetto nè ad imposta di registro, nè all'imposta di bollo.

Contratto e pagamento

Per le Locazioni Turistiche non esiste un modello standard di contratto, si tratta quindi, di un contratto espressamente libero, in quanto non vengono imposte regole per il calcolo del canone stabilito, che resta alla libera contrattazione delle parti, che regoleranno autonomamente anche le condizioni di pagamento.

L'unico vincolo, valido in generale per tutti i tipi di locazione riguarda la modalità di pagamento, che per importi superiori ai €. 2.999 deve avvenire obbligatoriamente mediante mezzi di pagamento tracciabili (bonifico, assegno, carta di credito, ecc).

La somma concordata per la locazione deve essere pagata per intero, al termine del periodo contrattuale. Inoltre, rispetto agli altri tipi di contratti di affitto, non vi è alcun obbligo di versare né caparre, né tanto meno cauzioni.

Caratteristiche dell'immobile

La Locazione Turistica si differenzia da altre attività, come ad esempio case vacanza o bed and breakfast in quanto in questo caso vi è soltanto una locazione di un appartamento, senza l'offerta di alcun servizio aggiuntivo, come ad esempio pulizia giornaliera, cambio di biancheria o servizi di ristorazione, colazione, stiratura, ecc).

Per quanto riguarda le caratteristiche catastali dell'immobile deve trattarsi di unità immobiliari accatastate come civili abitazioni (A/1 — A/11, tranne A/10).

Servizi non permessi

Nelle Locazioni Turistiche il conduttore deve essere necessariamente informato sul fatto che l'appartamento è sprovvisto di servizio di cambio biancheria, sia da bagno che da letto, e che quindi, è tenuto in autonomia al riassetto delle stesse, sino al termine della sua permanenza. Nel caso in cui, invece, si intenda offrire anche questi servizi, si tratta di attività tipo alberghiero, che può essere esercitata solamente in via imprenditoriale, attraverso l'apertura di una partita Iva. Le Locazioni Turistiche, invece, presentano l'indubbio vantaggio di poter essere utilizzate anche in forma non imprenditoriale, se l'attività non è abituale, effettuata cioè saltuariamente e per brevi periodi (si pensi ad un appartamento al mare affittato solo per un mese l'anno). In caso contrario è necessario avviare un'attività imprenditoriale, che richiede l'apertura di una partita Iva, l'iscrizione in Camera di Commercio, e la presentazione di una SCIA in Comune per comunicare l'inizio dell'attività.

La normativa regionale

Ultimo aspetto, ma non meno importante, riguarda il rispetto della normativa Regionale o Comunale in tema di locazioni turistiche. Ogni Comune ha adottato o è in fase di adottare un proprio regolamento volto a disciplinare la locazione turistica. Ad esempio, molti Comuni hanno adottato una tassa di soggiorno, o richiedono l'iscrizione in un apposito registro di tutti i soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale.

Gli adempimenti fiscali

Per gli adempimenti fiscali che riguardano i soggetti che effettuano Locazioni Turistiche in forma privata (non imprenditoriale), ovvero per certificare il reddito ricevuto dalla locazione, che dovrà essere riportato in dichiarazione dei redditi, sarà sufficiente predisporre e conservare la seguente documentazione.

Contratto di locazione

Il contratto di locazione ad uso turistico, firmato da entrambe le parti (proprietario e conduttore) per esteso nell'ultima pagina e per sigla in ogni sua pagina. Il contratto solitamente viene firmato al momento del check-in nell'immobile. Occorre farsi rilasciare anche una copia dei documenti di identità degli occupanti, per effettuare la comunicazione in Questura.

La ricevuta

La ricevuta dovrà essere rilasciata al momento del pagamento del canone di locazione: il canone di locazione deve essere versato al momento del rilascio dei locali. Sulla ricevuta da consegnare all'ospite dovrà essere applicata una marca da bollo da €. 2,00, qualora il canone di locazione superi le €. 77,47. La marca deve essere apposta sulla copia che resta al locatore, e sulla copia dell'ospite bisognerà scrivere che la marca è stata apposta nell'originale.

La tassazione: Irpef o cedolare secca

Le Locazioni Turistiche permettono al soggetto locatore di concedere in affitto un appartamento a degli ospiti che si intratterranno per brevi periodi, versando un canone il cui importo è lasciato alla libera contrattazione delle parti. Tale canone di locazione, una volta percepito da parte del locatore, dovrà essere soggetto a tassazione Irpef, con la presentazione della dichiarazione dei redditi. I soggetti che percepiscono redditi da locazione, infatti, sono sempre obbligatoriamente tenuti a presentare la dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Redditi P.F.).

Tassazione Irpef

Il reddito da locazione dovrà essere riportato all'interno del quadro RB del modello Redditi, che accoglie i cd "redditi fondiari".

Quindi, se durante l'anno il locatore ha effettuato più locazioni turistiche, i relativi redditi andranno sommati, ed inseriti al rigo RB a cui fa riferimento l'immobile locato mentre le spese sostenute (la più ricorrente è sicuramente quella per l'intermediazione dell'agenzia immobiliare), non potranno essere portate direttamente in deduzione (come nelle normali locazioni), ma si potrà beneficiare della deduzione del 5% del reddito a titolo forfettario.

Cedolare secca

Alternativamente al posto della tassazione Irpef che abbiamo appena visto, il locatore potrà optare per la tassazione con cedolare secca, che può essere applicata anche alle locazioni turistiche. In questo caso l'opzione per l'esercizio della cedolare secca, dovrà essere effettuata direttamente in dichiarazione dei redditi, nel quadro RB, in corrispondenza del rigo che identifica l'immobile locato (questo nel caso in cui il contratto di locazione turistico resti verbale e non venga quindi registrato). In caso di registrazione delle locazioni turistiche l'opzione si esercita direttamente nel modello RLI, che dovrà essere consegnato all'Agenzia delle Entrate, assieme agli altri documenti utili per la registrazione del contratto.

Ricordiamo che, a prescindere dal tipo di tassazione scelto, in caso di contratti di locazione non registrati, dovrà essere sempre barrata la colonna 7 della sezione II del quadro RB).

La comunicazione di pubblica sicurezza

Come chiarito dal Ministero dell'Interno, con la Circolare n. 0004023 del 26 giugno 2015 della Direzione Centrale Affari Generali della Polizia di Stato, in risposta ad un quesito sollevato da un'associazione di B&B, Affittacamere e Case vacanze, ha affermato che per colmare un vuoto normativo, gli oneri stabiliti dall'articolo 109 del TULPS (che impone la comunicazione delle persone alloggiate alle Autorità di P.S) non possono ritenersi circoscritti ai solo esercizi ricettivi tipizzati dai TULPS medesimo o tradizionalmente gestiti da operatori turistici professionali. In pratica, non possono ritenersi esclusi dall'obbligo di comunicazione alle autorità di PS coloro i quali affittarlo appartamenti ammobiliati (ad uso turistico od altro) per periodi più o meno brevi, indipendentemente dalla eventuale classificazione o meno delle leggi ragionate e di prescrizioni locali in materia di turismo e di locazione ad uso turistico.

Portale alloggiatiweb

Anche in caso di locazioni turistiche, quindi, è necessaria l'iscrizione al portale della Polizia di Stato AlloggiatiWeb per comunicare i nominativi degli ospiti, sia quelli dei residenti in Paesi UE che Extra-UE, così come previsto dalla Legge n. 191/78. Per iscriversi al portale è necessario recarsi presso la Questura competente territorialmente per chiedere i moduli per l'istanza di abilitazione al servizio di comunicazione delle presenze.

Accedendo al sito della Polizia di Stato dopo aver selezionato la Questura di interesse è possibile accedere all'area "Carta dei Servizi" della Questura e scaricare i moduli on-line e seguire le indicazioni per la trasmissione del modulo che può variare a seconda della Questura. Successivamente sarà inserito nel database della Questura l'immobile e saranno inviate le credenziali di accesso al portale. Dopo aver installato il certificato di sicurezza sul proprio

computer, sarà possibile comunicare le presenze direttamente on-line. Nel caso in cui non sia possibile la comunicazione online, e solo in questo caso, è possibile compilare le Schedine Alloggiati che devono essere invece comunicate via fax o consegnate personalmente. Chi si appresta ad avviare questo tipo di attività deve effettuare una telefonata preventiva alla Questura di Palermo per avere riscontro sulla procedura da seguire e gli alloggiati da comunicare. Infine, appare utile sottolineare che la comunicazione degli ospiti non è necessaria quando la locazione ha un periodo superiore a 30 giorni poiché in questo caso si deve registrare il contratto presso l'Agenzia delle Entrate e ciò assolve già di per sé all'obbligo di Pubblica Sicurezza.

Comunicazione al Comune

Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico non hanno bisogno di alcuna Scia se sono fino a tre unità abitative, infatti si presenta al Comune soltanto una comunicazione senza alcuna SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico non rientrano tra le categorie delle strutture ricettive ma in altre tipologie di alloggio turistico separandole e differenziandole dalle altre strutture ricettive dove invece rientrano le case e appartamenti per vacanze che sono quelle condotte imprenditorialmente.

Esposizione di un'insegna

Assolutamente no. Chi effettua Locazione Turistica non può esporre insegne o segnaletiche di qualsiasi tipo che, al contrario, sono consentite per le strutture ricettive.

Infine, circa le Locazioni Pure. Non è necessario pagare la Siae, poiché si tratta di un appartamento privato.

Circa il canone Rai, in caso di locazione immobiliare il versamento dell'imposta deve essere effettuato da parte dell'affittuario, in quanto detentore dell'apparecchio (art. 1 R.D.L 21/2/1938 n.246), anche nel caso in cui il televisore non sia di sua proprietà.