

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 3643

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PESCO, ALBERTI, CANCELLERI, RUOCO, VILLAROSA

Disposizioni fiscali in materia di locazione breve di immobili ad uso abitativo esercitata in forma non imprenditoriale

Presentata il 29 febbraio 2016

ONOREVOLI COLLEGHI! — È in costante crescita il mercato delle locazioni brevi, cioè di locazioni di immobili per brevi periodi (a volte anche di una sola notte), praticate in forma privata e non imprenditoriale. Il settore interessa diverse categorie di soggetti: dal semplice possessore o detentore di un immobile che vuole renderlo produttivo senza ricorrere alle tradizionali forme di affitto a chi, soprattutto in conseguenza della crisi economica degli ultimi anni, cerca di aumentare il proprio reddito locando una stanza della propria casa in occasione di eventi particolari. In tutti questi casi, la locazione breve rappresenta una sicura e concreta fonte di guadagno. I dati dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), relativi all'ultima rilevazione annuale (riferita all'anno 2012) contano oltre 9 milioni di presenze presso

« esercizi ricettivi diversi da quelli tradizionali ». Numeri significativi quindi (considerato che gli alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale nonché i tradizionali *bed & breakfast* hanno registrato presenze per complessivi 18.288.521 ospiti) e che confermano le potenzialità economiche di tale settore.

All'espansione del mercato degli affitti brevi hanno senz'altro contribuito le numerose piattaforme telematiche di prenotazione che si sono diffuse negli ultimi anni. Società come la californiana AirBnB (www.airbnb.it), il gruppo Home Away (www.homelidays.it), Windows on Europe (di cui fa parte la società Halldis), la Home ltd, sono stati tra i primi a fiutare la redditività del mercato, raggiungendo oggi traguardi milionari. Attraverso appositi siti *internet*, tali società offrono a privati e

ad aziende ogni tipo di servizio necessario per l'affitto del proprio immobile: dalla semplice pubblicizzazione dell'immobile nel sito *internet* all'integrale gestione del rapporto con il cliente (conclusione del contratto e pagamento) nonché, in alcuni casi, alla stessa amministrazione del bene. Il tutto in cambio del pagamento di una provvigione per ciascuna transazione conclusa (calcolata in percentuale sul prezzo pagato dal cliente per l'affitto dell'immobile) oppure del pagamento di un abbonamento annuale.

Questa nuova forma di ricettività rappresenta, dunque, un nuovo ed efficiente volano turistico e crea un doppio vantaggio sia per l'economia del Paese, che vede ampliato il proprio indotto legato al turismo, sia per i proprietari fondiari, che in questo periodo congiunturale hanno la possibilità di incrementare i propri redditi concedendo in affitto le proprie case o porzioni di esse.

Tuttavia, il settore degli affitti brevi presenta non poche criticità, che richiedono un immediato intervento normativo.

La maggiore preoccupazione al riguardo deriva senza dubbio dal sistema dei controlli degli operatori che, in quanto esercenti attività in forma privata e non imprenditoriale, sono difficilmente individuabili e, dunque, controllabili quanto all'osservanza delle regole e delle prescrizioni imposte dalla legge.

Oltre che sotto il profilo fiscale, ciò ha negativi riflessi soprattutto sul piano dell'ordine e della sicurezza pubblica, in un periodo nel quale la minaccia del terrorismo islamico incombe sul mondo occidentale, compresa l'Italia.

Non sono poi da trascurare gli effetti distorsivi nei confronti dei tradizionali operatori del settore, che nella loro attività sono sottoposti a continui controlli.

Se da un lato, dunque, il settore degli affitti brevi merita di essere incentivato e sviluppato, rappresentando una valida fonte reddituale soprattutto in un periodo di crisi quale quello attuale, al contempo non può si può prescindere dall'individuazione di validi strumenti diretti a garantire adeguati controlli sul piano fiscale, del-

l'ordine pubblico e della leale concorrenza. In tale direzione, un efficace contributo potrebbe derivare non solo da una chiara regolamentazione giuridica delle locazioni brevi (attualmente sottratte sia alla disciplina delle locazioni ordinarie di cui alla legge n. 431 del 1998 sia alle regole previste per l'esercizio dell'attività in forma imprenditoriale) ma soprattutto dall'introduzione di misure fiscali volte ad incentivare l'emersione spontanea di base imponibile senza scoraggiare l'iniziativa economica e sorrette da un adeguato sistema di controllo e prevenzione dell'evasione.

A ciò è diretta la presente iniziativa legislativa.

L'articolo 1 della proposta di legge definisce, ai fini fiscali, le locazioni brevi come locazioni tra privati aventi ad oggetto la concessione in godimento a terzi di immobili idonei all'uso abitativo o di porzioni di essi, con le relative pertinenze, non effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, di un'arte o di una professione e aventi durata non superiore a trenta giorni. Si specifica altresì che l'immobile deve essere concesso in locazione con il semplice insieme di arredi e corredi e rimanendo a carico del locatore la manutenzione ordinaria, senza l'offerta di alcun tipo di servizio aggiuntivo o complementare che ecceda la mera locazione dell'immobile, come, ad esempio, i servizi di assistenza, pulizia e ristorazione.

Per i redditi derivanti da tali locazioni, l'articolo 2 prevede un regime speciale di tassazione, alternativo a quello ordinario e al regime speciale della cosiddetta «cedolare secca», consistente nell'applicazione di un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione in caso di registrazione volontaria, con l'aliquota del 10 per cento del canone di locazione stabilito dalle parti.

Nel caso di opzione per tale regime fiscale:

a) il versamento delle somme dovute a titolo d'imposta sostitutiva deve essere

eseguito, anche cumulativamente, entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo al pagamento del canone di locazione;

b) i pagamenti, di qualsiasi importo, effettuati a favore del locatore devono essere eseguiti tramite conti correnti bancari o postali a esso intestati ovvero con altre modalità idonee a consentire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli.

Al riguardo, al fine di favorire i locatori per periodi brevi e semplificare gli adempimenti dichiarativi e di versamento, si prevede altresì, per coloro che utilizzano intermediari operanti per via telematica, la possibilità di delegare le attività di liquidazione e versamento dell'imposta direttamente all'intermediario, mediante trattenuta sulle somme corrisposte a titolo di canone di locazione e con rilascio di apposita certificazione.

Si tratta dunque non di una nuova forma di imposizione, ma di una cospicua riduzione della pressione fiscale oggi gravante sui redditi da locazione breve (tassazione ad aliquota ordinaria o cedolare secca al 21 per cento), che favorirebbe senz'altro l'emersione spontanea di nuova base imponibile.

Allo stesso tempo, l'iniziativa mira a potenziare gli strumenti di controllo a disposizione dell'Agenzia delle entrate.

A tal fine, all'articolo 3 si prevede che le informazioni in possesso delle prefetture e delle questure relative ai nominativi dei soggetti ospitati e agli stessi ospitanti (cui sono obbligati i locatori in base alla normativa vigente in materia di pubblica sicurezza) vengano periodicamente trasmesse all'Agenzia delle entrate.

Inoltre, per la collaborazione e lo scambio di informazioni utili alle attività di rispettiva competenza e per il contrasto dell'evasione fiscale, si autorizza il Ministero dell'economia e delle finanze a stipulare, anche per il tramite dell'Agenzia delle entrate, convenzioni sia con gli enti locali sia con le competenti autorità e amministrazioni estere nonché, in attesa dell'introduzione di una disciplina organica delle economie digitali, con le società, anche non residenti nel territorio dello Stato e senza stabile organizzazione all'interno di esso, per disciplinare criteri e modalità di scambio di informazioni relativamente ai rapporti intrattenuti nonché per la cooperazione nell'assolvimento degli obblighi dichiarativi e di versamento delle imposte dovute.

In pratica, attraverso apposite convenzioni, si mette l'Agenzia delle entrate nella condizione di acquisire la collaborazione dei portali telematici che operano nel settore delle locazioni brevi ai fini dello scambio di informazioni e, ove possibile, per l'assolvimento degli obblighi tributari per conto dei propri clienti (come già fatto da alcune amministrazioni comunali per la riscossione e il versamento dell'imposta di soggiorno).

Quanto agli oneri finanziari, la presente iniziativa non comporta effetti negativi sui saldi di finanza pubblica, in quanto le minori entrate derivanti dall'applicazione di un'aliquota fiscale più bassa rispetto a quella vigente saranno compensate dal gettito derivante dalla maggiore base imponibile nonché dal potenziamento degli strumenti di contrasto dell'evasione fiscale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Ambito di applicazione e definizione).

1. Le disposizioni della presente legge si applicano alle locazioni brevi di immobili ad uso abitativo.

2. Ai fini della presente legge, si intendono per locazioni brevi di immobili ad uso abitativo le locazioni tra privati aventi ad oggetto la concessione in godimento di immobili idonei all'uso abitativo o di porzioni di essi, con le relative pertinenze, non effettuate nell'esercizio di un'attività d'impresa, di un'arte o di una professione, aventi durata non superiore a trenta giorni, senza l'offerta di alcun tipo di servizio aggiuntivo o complementare che ecceda la mera locazione dell'immobile.

ART. 2.

(Regime fiscale opzionale per le locazioni brevi).

1. A decorrere dal 1° gennaio 2017, in alternativa al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e del regime speciale di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, i redditi derivanti dalla locazione breve di immobili ad uso abitativo possono essere assoggettati, in base a opzione del locatore, a un'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione in caso di registrazione volontaria, applicata con l'aliquota del 10 per cento dell'importo del canone di locazione stabilito dalle parti.

2. In caso di opzione per l'imposta sostitutiva di cui al presente articolo:

a) il versamento delle somme dovute a titolo di imposta sostitutiva è eseguito, anche cumulativamente, entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo al pagamento del canone di locazione;

b) i pagamenti, di qualsiasi importo, effettuati in favore del locatore devono essere eseguiti tramite versamento su conti correnti bancari o postali a esso intestati ovvero con altre modalità idonee a consentire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli.

3. Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi e il contenzioso relativi all'imposta sostitutiva di cui al presente articolo si applicano le disposizioni previste per le imposte sui redditi.

4. Qualora i contratti di locazione breve di immobili ad uso abitativo siano conclusi attraverso l'intermediazione di portali telematici e con pagamento diretto all'intermediario, il versamento dell'imposta sostitutiva di cui al presente articolo può essere operato dallo stesso intermediario, per conto del cliente che ha esercitato l'opzione, mediante trattenuta sulle somme corrisposte a titolo di canone di locazione. L'intermediario rilascia al locatore la certificazione dei compensi corrisposti a titolo di canone di locazione e dell'ammontare delle trattenute e dei versamenti operati.

5. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti le modalità e i termini per l'esercizio e la revoca dell'opzione di cui al comma 1 e per il rilascio della certificazione di cui al comma 4 nonché le modalità di versamento dell'imposta sostitutiva e ogni altra disposizione, anche relativa alle eventuali forme di dichiarazione, necessaria per l'attuazione del presente articolo.

ART. 3.

(Potenziamento degli strumenti di controllo e semplificazione degli obblighi di versamento).

1. I dati e le informazioni relativi all'identità delle persone alloggiate nei casi

di locazione breve di immobili ad uso abitativo, trasmesse alle autorità di pubblica sicurezza in ottemperanza agli obblighi di comunicazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di ordine e sicurezza pubblica, sono comunicati periodicamente all'Agenzia delle entrate ai fini dei controlli sull'adempimento degli obblighi fiscali. I dati comunicati sono archiviati in apposita sezione dell'anagrafe tributaria secondo le modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Con il medesimo decreto sono determinate le modalità della comunicazione di cui al presente articolo e sono prescritte le misure di sicurezza, di natura tecnica e organizzativa, necessarie per garantire la riservatezza nella trasmissione e nella conservazione dei dati, la cui durata non può superare il termine massimo previsto per l'accertamento delle imposte sui redditi.

2. Per la collaborazione e lo scambio di informazioni utili alle attività di rispettiva competenza e per il contrasto dell'evasione fiscale, il Ministero dell'economia e delle finanze è autorizzato a stipulare, anche per il tramite dell'Agenzia delle entrate, convenzioni con gli enti locali aventi ad oggetto il coordinamento e la cooperazione, secondo criteri di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nelle attività di verifica e controllo dell'adempimento degli obblighi fiscali in materia di locazione breve di immobili ad uso abitativo.

3. Il Ministero dell'economia e delle finanze è autorizzato a stipulare, anche per il tramite dell'Agenzia delle entrate, nel rispetto della normativa dell'Unione europea e dei trattati internazionali contro le doppie imposizioni e per lo scambio di informazioni e la cooperazione in materia di contrasto dell'evasione fiscale ratificati dall'Italia, convenzioni o accordi con le competenti autorità e amministrazioni estere nonché con le società e gli enti di ogni tipo, anche non residenti nel territorio dello Stato e senza stabile organizza-

zione all'interno di esso, per disciplinare criteri e modalità di scambio delle informazioni relative ai rapporti intrattenuti con soggetti residenti nel territorio dello Stato in materia di locazione breve di immobili ad uso abitativo nonché per la collaborazione nell'assolvimento degli obblighi dichiarativi e di versamento dell'imposta sostitutiva ai sensi dell'articolo 2, comma 4.



17PDL0051420