

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4436

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa della deputata FREGOLENT

Disciplina del contratto di « locazione turistica » e delega al Governo per l'introduzione di incentivi per la sua applicazione nonché per la valorizzazione turistica dei borghi storici, dei cammini storici e delle dimore e ville storiche

Presentata il 19 aprile 2017

ONOREVOLI COLLEGHI! — Negli ultimi anni si è registrato un consistente aumento della domanda di alloggio presso appartamenti privati da parte di turisti soprattutto stranieri che ha portato al conseguente aumento dell'offerta di alloggi da parte di proprietari e di titolari di diritti reali di godimento mediante contratti di locazione di breve durata riconducibili alla nozione di « locazione turistica » o di altre forme di ricettività alternativa a quella tradizionale previste e disciplinate dalle leggi.

L'offerta di alloggi dati in locazione turistica o con altre forme di ricettività alternativa, anche attraverso intermediari immobiliari o società di gestione, dai rispettivi proprietari o titolari di diritti reali di godimento sugli stessi contribuisce ad ampliare e diversificare la capacità ricettiva italiana offrendo possibilità di alloggio anche a soggetti (ad esempio le famiglie con

bambini o i cicloturisti) che spesso trovano difficoltoso alloggiare presso strutture ricettive tradizionali.

Inoltre l'aumento della capacità ricettiva ha una ricaduta positiva sul sistema turistico nazionale e sul correlato indotto dal momento che il turismo non è fonte di reddito solo per il sistema ricettivo ma anche e soprattutto per il sistema dei trasporti pubblici e privati, per l'impianto immobiliare e di riqualificazione del territorio, per i necessari interventi di opere edilizie interne, per il sistema della ristorazione, per il commercio, per il complesso costituito dalle risorse artistiche, storiche e archeologiche e in generale per l'economia delle realtà locali e della comunità.

L'offerta di alloggi dati in locazione turistica (in qualunque forma esercitata) dai rispettivi proprietari o titolari di diritti reali di godimento sugli stessi, anche attra-

verso intermediari immobiliari o società di gestione, rappresenta in molti casi un'importante forma di integrazione del reddito e potrebbe rappresentare una spinta economica per il Paese per alcune realtà locali.

È inoltre da sottolineare la rilevanza del gettito fiscale che potrebbe derivare da un'equa tassazione dei redditi da locazione e in generale da altre forme di ricettività residenziale, nonché dall'applicazione della tassa di soggiorno, a beneficio delle realtà locali, anche a carico di chi alloggia presso appartamenti dati in locazione turistica ad oggi non qualificabili come « strutture ricettive ».

L'offerta di alloggi dati in locazione turistica dai rispettivi proprietari o titolari di diritti reali di godimento sugli stessi, anche attraverso intermediari immobiliari o società di gestione, consentirebbe, altresì, di valorizzare i borghi storici, le residenze storiche e i cammini storici e in generale il patrimonio immobiliare del Paese.

La materia del contratto di locazione rientra sempre e comunque nella competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione.

È pertanto necessario definire la nozione di « locazione turistica » o di « affitto breve » e regolamentare la stessa anche dal punto di vista tributario, oltre che semplificare l'impianto normativo per permettere una più chiara e semplice applicazione delle leggi.

Quelle che abbiamo appena citato sono le motivazioni che rendono necessaria, nel rispetto delle rispettive competenze in materia dei differenti livelli istituzionali, una legislazione nazionale del settore della locazione turistica. Una normativa che, promuovendo la regolarizzazione fiscale dei servizi ricettivi, utilizzi le nuove risorse recuperate per incentivare il sistema turistico nazionale, in particolare in quei luoghi dove non sono presenti in maniera capillare le strutture tradizionali come gli alberghi, e favorendo l'integrazione del reddito per i proprietari di alloggi giovani o non occupati stabilmente.

La presente proposta di legge si compone di sette articoli.

L'articolo 1 definisce, per tutto il territorio nazionale, i contratti di locazione turistica stabilendo la modalità e la durata degli affitti e le prerogative dei titolari delle locazioni.

Gli articoli 2 e 3 disciplinano ulteriori funzioni dei proprietari non prevedendo la loro equiparazione ai soggetti contabili per la riscossione dell'imposta di soggiorno ai fini della disapplicazione della normativa penale e obbligandoli a comunicare le generalità delle persone alloggiate alle autorità di pubblica sicurezza secondo la normativa vigente.

I gestori delle strutture ricettive normativamente preposti alla riscossione dell'imposta di soggiorno sono, allo stato attuale, qualificabili come agenti contabili di fatto. La diretta conseguenza di queste responsabilità è che l'inadempienza nel versamento delle quote incassate a titolo di imposta di soggiorno dagli alloggiati, oltre alle sanzioni amministrative stabilite dai regolamenti comunali e al giudizio di responsabilità contabile, porta il concretizzarsi di alcune fattispecie penali quali l'appropriazione indebita o il reato, ancora più grave, di peculato, previsto dall'articolo 314 del codice penale, come ad esempio è accaduto nel comune di Torino, nel quale il gestore di una struttura ricettiva, incaricato di pubblico servizio, si è appropriato indebitamente di denaro altrui. L'articolo 4 dispone che ai redditi derivanti dai contratti di locazione turistica possa essere applicata una tassazione nella forma della cosiddetta cedolare secca (pari al 21 per cento). Il 10 per cento di tale tassazione viene ritenuto dagli intermediari (ad esempio siti *internet* o agenzie specializzate) in forma di acconto e versato direttamente all'erario.

L'articolo 5 prevede il conferimento di una delega al Governo che, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, adotta uno o più decreti legislativi volti a incentivare la locazione turistica, anche in forma di riduzione dell'aliquota della cedolare secca, secondo determinati principi e criteri direttivi. In particolare le agevolazioni sono destinate: ai proprietari di alloggi dati in locazione turistica con un

reddito non superiore a 10.000 euro o con età inferiore a 40 anni; agli alloggi situati in comuni classificati come borghi storici, situati lungo il tragitto dei cammini storici o in edifici classificati come dimore o ville storiche. In considerazione dell'impossibilità di procedere alla determinazione degli effetti finanziari, le risorse finanziarie necessarie ad attuare tali disposizioni sono individuate nei singoli decreti legislativi, che devono pertanto recare la relazione tecnica che ne evidenzia gli effetti sui saldi di finanza pubblica. Le eventuali maggiori risorse confluiscono in un apposito fondo istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze e sono finalizzate alla copertura finanziaria dei successivi decreti legi-

slativi attuativi e correttivi della citata delega. L'articolo 5 dispone inoltre, nell'ambito della citata delega, l'attuazione della semplificazione normativa per la riscossione e il versamento dell'imposta di soggiorno per le locazioni turistiche.

L'articolo 6 stabilisce che i proprietari degli alloggi che intendano sottoscrivere contratti di locazione turistica debbano darne preventiva comunicazione all'Agenzia delle entrate, mentre l'articolo 7 definisce, infine, la promozione, da parte dei Ministeri competenti, di progetti di formazione indirizzati ai titolari degli alloggi con il coinvolgimento del tessuto economico, imprenditoriale e associazionistico locale.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Ai fini di cui alla presente legge, per « locazione turistica » si intende il contratto di concessione del godimento, da parte di proprietari o di titolari di diritti reali di godimento, in qualità di persone fisiche residenti nel territorio dello Stato, su alloggi o porzioni di essi e relative pertinenze, anche per il tramite di agenzie immobiliari, portali di prenotazione *on line* o gestori professionali, a soggetti che soggiornano in luoghi diversi da quello della loro residenza per un periodo non inferiore a una notte e non superiore a dodici mesi consecutivi.

2. I contratti di locazione turistica sono regolati dalle norme del codice civile in materia di locazione e ad essi si applica l'articolo 1, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

3. I contratti di locazione turistica non possono prevedere, a pena di nullità, la fornitura di servizi di alcun tipo alle persone alloggiate durante la permanenza delle stesse, a esclusione dell'allestimento iniziale.

4. La pubblicità, anche *on line*, degli alloggi locati ai sensi del comma 1 e l'affidamento a terzi della gestione degli immobili e dei pagamenti dai canoni di locazione non comportano l'attribuzione della qualifica di imprenditore ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile per i relativi proprietari o titolari di diritti reali di godimento.

ART. 2.

1. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, i proprietari o i titolari di diritti reali di godimento sugli alloggi locati ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della presente legge non sono considerati agenti contabili e non sono sog-

getti agli obblighi e alle responsabilità previsti dall'articolo 93 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

ART. 3.

1. I proprietari e i titolari di diritti reali di godimento sugli alloggi locati ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della presente legge, comunicano le generalità delle persone alloggiate all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi e per gli effetti dell'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, con le modalità previste dal decreto del Ministro dell'interno 7 gennaio 2013, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 14 del 17 gennaio 2013.

ART. 4.

1. A decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, i redditi derivanti dalla stipulazione dei contratti di cui all'articolo 1, comma 1, della medesima legge possono essere assoggettati, con le medesime modalità e aliquote, all'imposta operata nella forma della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

2. I soggetti che a qualunque titolo assumono l'incarico di riscuotere dai conduttori i canoni di locazione degli immobili locati ai sensi dell'articolo 1, comma 1, operano una ritenuta del 10 per cento dell'importo pattuito per la locazione turistica a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai proprietari o dai titolari di diritti reali di godimento. Le ritenute sono versate entro il giorno 16 del mese successivo a quello della riscossione con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuate le tipologie di pagamenti nonché le modalità di esecuzione degli adempimenti relativi alla certifica-

zione e alla dichiarazione delle ritenute operate.

ART. 5.

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi per incentivare la locazione turistica anche attraverso la determinazione di un'aliquota ridotta della cedolare secca di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere semplificazioni amministrative e agevolazioni fiscali, anche in forma di riduzione dell'aliquota della cedolare secca, per i proprietari e per i titolari di diritti reali di godimento il cui reddito complessivo derivante dalle locazioni turistiche non sia superiore a 10.000 euro;

b) prevedere semplificazioni amministrative e agevolazioni fiscali, anche in forma di riduzione dell'aliquota della cedolare secca, per i proprietari e per i titolari di diritti reali di godimento che non abbiano compiuto il quarantesimo anno di età al termine del periodo d'imposta;

c) prevedere semplificazioni amministrative e agevolazioni fiscali, anche in forma di riduzione dell'aliquota della cedolare secca, per i proprietari e per i titolari di diritti reali di godimento su alloggi ubicati nei comuni classificati come borghi storici, nei comuni ubicati lungo il tragitto dei cammini storici o in edifici classificati come dimore o ville storiche;

d) ai fini di cui alla lettera c), individuare i comuni classificati come borghi storici, i comuni ubicati lungo il tragitto dei cammini storici e gli edifici classificati come dimore o ville storiche, nonché le modalità e la tipologia di spese, incluse quelle di progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere, che danno diritto a usufruire dell'aliquota agevolata di cui alla citata lettera c), sentite le associazioni di categoria più rappresentative a livello nazionale operanti per la tutela del patrimonio culturale e naturale;

e) semplificare la procedura di riscossione e di versamento dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, attraverso l'abilitazione alla riscossione e al versamento, in qualità di sostituto di imposta, dei soggetti che a qualunque titolo assumono l'incarico di riscuotere dai conduttori i canoni di locazione degli immobili locati ai sensi dell'articolo 1, comma 1, della presente legge.

2. In considerazione dell'impossibilità di procedere alla determinazione degli eventuali effetti finanziari, la relazione tecnica allegata a ciascuno schema di decreto legislativo adottato ai sensi della delega di cui al comma 1 evidenzia i suoi effetti sui saldi di finanza pubblica. Qualora uno o più decreti legislativi determinino nuovi o maggiori oneri, che non trovino compensazione nel proprio ambito, si provvede ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ovvero mediante compensazione con le risorse finanziarie recate dai medesimi decreti legislativi, presentati prima o contestualmente a quelli che comportano i nuovi o maggiori oneri. A tale fine le maggiori entrate confluiscono in un apposito fondo istituito nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze. I decreti legislativi che recano maggiori oneri entrano in vigore contestualmente o successivamente a quelli che recano la necessaria copertura finanziaria.

3. Gli schemi dei decreti legislativi di cui al comma 1, corredati di relazione tecnica, sono trasmessi alle Camere ai fini dell'espressione dei pareri congiunti da parte delle Commissioni parlamentari competenti per materia e per i profili finanziari della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica, che sono resi entro il termine di trenta giorni dalla data di trasmissione. Le Commissioni possono richiedere al Presidente della rispettiva Camera di prorogare di trenta giorni il termine per l'espressione del parere, qualora ciò si renda necessario per la complessità della materia. Decorso inutilmente il termine previsto per l'espressione dei pareri, o quello eventualmente prorogato, il decreto legislativo può

essere comunque adottato. Il Governo, qualora non intenda conformarsi ai pareri parlamentari, trasmette nuovamente il testo alle Camere con le sue osservazioni e con eventuali modificazioni, corredate dei necessari elementi integrativi di informazione e di motivazione, perché su di esso sia espresso il parere congiunto delle competenti Commissioni parlamentari entro trenta giorni dalla data della nuova trasmissione. Decorso inutilmente tale termine, il decreto legislativo può comunque essere adottato in via definitiva.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore dei decreti legislativi di cui al comma 1, il Governo può adottare, nel rispetto dei principi e criteri direttivi di cui al medesimo comma 1 e in conformità a quanto disposto dai commi 2 e 3, uno o più decreti legislativi recanti disposizioni integrative e correttive.

ART. 6.

1. I proprietari e i titolari di diritti reali di godimento che intendono stipulare i contratti di cui all'articolo 1, comma 2, sono tenuti a darne preventiva comunicazione all'Agenzia delle entrate, anche per il tramite di intermediari abilitati. Nella comunicazione devono essere indicati i dati anagrafici del proprietario o del titolare del diritto reale di godimento e i dati catastali per ogni singolo alloggio. Con decreto del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono stabiliti gli ulteriori contenuti della comunicazione, le modalità di trasmissione e gli eventuali aggiornamenti della medesima.

ART. 7.

1. Il Ministero dell'economia e delle finanze, d'intesa con il Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca, promuove, nell'ambito delle risorse disponibili a legislazione vigente, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, interventi di formazione con il coinvolgimento del sistema camerale, delle as-

sociazioni rappresentative di categorie produttive, degli ordini professionali, delle associazioni dei consumatori, delle organizzazioni senza fini di lucro e delle università e con la partecipazione degli enti territoriali.



17PDL0057980