**DOTT. SAVERIO PANZICA – RIFLESSIONI SULL’ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE 24 aprile 2017, n. 50 coordinato con la legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96 – pubblicato in (GU Serie Generale n.144 del 23-06-2017 - Suppl. Ordinario n. 31)**

Provo ad esaminare quanto disposto dal D.L. n. 50/2017, convertito con legge 21/06/2017, in merito alla disciplina delle locazioni turistiche presenti sui portali, nel contesto dell’economia condivisa “Sharing economy”.

Analizzando i commi dell’art. 4 della norma in argomento, riesco a trarre le seguenti considerazioni.

Art. 4 Regime fiscale delle locazioni brevi

1. *Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attivita' d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attivita' di intermediazione immobiliare, (( ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unita' immobiliari da locare)).*

In merito ai termini citati nel suddetto comma 1.“*ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali”,* ricordo che la Cassazione civile, terza sezione, sentenza n. 707 del 22 Gennaio 2002 e Cassazione civile, terza sezione n. 19769 del 23 Gennaio 2003, in sintesi, si è così pronunciata: “*L’attività alberghiera richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno”.*

***Dalla lettura delle predette sentenze della Cassazione civile si evince che la fornitura di servizi turistici definiti, anche, servizi alle persone, può essere erogata, esclusivamente, nell’ambito dell’attività delle strutture turistico ricettive aperte al pubblico e non già in quella delle locazioni turistiche.***

Per quanto riguarda: “*tramite soggetti che esercitano attività' di intermediazione immobiliare, (ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unita' immobiliari da locare”,* preme ricordare che i soggetti abilitati all’esercizio dell’intermediazione immobiliare turistica sono: 1) agenti immobiliari; 2) agenzie di viaggi. Booking è una OTA (OnlineTravelAgency), AIRB&B è un sito di annunci pubblicitari.

*3-bis. Con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto… su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, possono essere definiti, ai fini del presente articolo, i criteri in base ai quali l'attivita' 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.*

*6. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanarsi entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, sono stabilite le disposizioni di attuazione dei commi 4, 5 e 5-bis )) del presente articolo, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario.*

***I termini di emanazione dei suddetti: regolamento e provvedimento non sono perentori ma ordinatori, saranno realmente 90 giorno o più? Il dibattito riguarda l’attività d’impresa presente all’interno delle piattaforme on line. In ogni caso sarà interessante leggere se il regolamento e il provvedimento terranno conto dell’attuale orientamento:*** *Bruxelles, 2.6.2016 COM(2016) 356 final COMUNICAZIONE DELLA COMMISSIONE AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSIGLIO, AL COMITATO ECONOMICO E SOCIALE EUROPEO E AL COMITATO DELLE REGIONI Un'agenda europea per l'economia collaborativa.* ***Che, in sintesi, sottopone al regime VAT (IVA in Italia), coloro i quali operano in modo: sistematico, organizzato e attraverso l’utilizzo di mezzi (in Italia art. 2082 del codice civile).***

*5-ter. Il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, e' responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, e del contributo di soggiorno di cui all'articolo 14, comma 16, lettera e), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, nonche' degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.*

*Anche il comma 7 detta disposizioni agli Enti che disciplinano l’imposta di soggiorno, nel senso che possono rimodularla.*

***Per quanto riguarda l’imposta di soggiorno, preme ricordare che il citato articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dispone che l’imposta di soggiorno é dovuta, esclusivamente, da chi soggiorna in strutture ricettive e non da chi è ospite nelle “locazioni di cui all’art. 1571 del codice civile”***

Riflessione finale, il viaggiatore alcune volte paga all’intermediario, altre volte direttamente presso il locatore della locazione turistica.

Come si comporteranno i comuni per quanto riguarda il pagamento dell’imposta di soggiorno che è dovuta, esclusivamente, da chi soggiorna in strutture ricettive? Ricordo che le strutture ricettive, sono disciplinate dalle norme regionali, ai sensi dell’art. 117 della Costituzione comma 4 (competenze residuali o innominate delle ragioni); le locazioni turistiche, oggetto dell’art. 4 del D.L. n.50/2017, sono disciplinate dall’art. 117 della Costituzione comma 2 (competenze esclusive dello Stato (lettera L –codice civile).

Le promozioni e la pubblicità di strutture, sui portali o in qualunque altra forma, devono essere supportate da corrette diciture. Pertanto: case o appartamenti per vacanze, affittacamere e bed and breakfast, nel caso in cui verranno utilizzate per le locazioni turistiche private, indurranno a: “pubblicità ingannevole e concorrenza sleale”, rientrando in un contesto di “abusivismo”, in violazione delle norme sull’IVA, sui contributi INPS.