**DOTT. SAVERIO PANZICA – Considerazioni sulle modalita’ di attuazione dell’art. 4 del D.L. n. 50/2017**

Con il **provvedimento del Direttore del 12/07/2017 e la risoluzione n. 88/E - del 05/07/2017 dell’Agenzia delle Entrate** vengono definite le modalità per l’attuazione delle disposizioni dell’art. 4 del D.L. n. 50/2017, che disciplina le locazioni brevi/locazioni turistiche proposte con contratti in forma scritta (*art. 1 comma 4 legge n. 431/1998 - inferiori a 30 giorni – art- 1 comma 1 lettera c) – legge n. 431/1998*).

L’art. 4 del D.L. n. 50/2017 ha previsto alcuni adempimenti in capo agli intermediari che intervengono nella stipula dei contratti di locazione breve, sia tramite i canali tradizionali che attraverso la gestione di portali online.

Premesso che: “*Con riferimento all’attività esercitata dal locatario e all’utilizzo dell’immobile locato,* ***il regime della cedolare non può essere applicato ai contratti di locazione conclusi con locatari che agiscono nell’esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo****, indipendentemente dal successivo utilizzo dell’immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti. In pratica, la cedolare secca può essere scelta solo se entrambe le parti agiscono da “privati”.(*Agenzia delle Entrate – FISCO E CASA: LE LOCAZIONI – pag. 8)

Di fatto, i gestori di “locazioni turistiche” (locazioni brevi) dovranno pagare, come opzione se più vantaggiosa, la cedolare secca del 21% (L'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, istitutivo del regime della cedolare secca, stabilisce al comma 2 che "... ***La cedolare secca può essere applicata anche ai contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione". Si tratta dei contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni 14 complessivi nell'anno. Con circolare n. 26 del 2011 è stato chiarito che il limite di durata dei trenta giorni deve essere determinato computando tutti i rapporti di locazione di durata anche inferiore a trenta giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario***).

A questo punto facciamo un po’ di conti per capire se conviene operare, in qualità di gestore di locazione turistica, per mezzo del servizio di intermediazione, mantenendo lo status di privati, o svolgere attività d’impresa.

* **Mantenere lo status di privato**, certamente obbligatorio per chi non può aprire partita IVA, per esempio i pubblici dipendenti, che sono condizionati dall’art. 98 della Costituzione “*i pubblici impiegati sono al servizio esclusivo della Nazione” e di conseguenza è loro precluso lo svolgimento di attività che li pongano in contrasto o comunque li distolgano dalle funzioni proprie dell’amministrazione, di cui, secondo l’art. 97 della Costituzione, va garantito “il buon andamento e l’imparzialità*”.
* **Svolgere attività d’impresa con partita IVA, solo per ditta individuale,** per coloro che non hanno mai aperto una partita IVA, sono possibili 2 ipotesi:

 **1)** CODICE ATECO 55.20.51 AFFITTACAMERE PER BREVI SOGGIORNI, CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE, BEDAND BREAKFAST, RESIDENCE – **Imponibile al 40% di quanto incassato, detratta la commissione per i portali, - tassazione del 5% sull’imponibile, INPS 25% sull’imponibile,** pertanto si pagano al fisco, ***per i primi 5 anni circa il 12% complessivo di quanto incassato***, considerando, inoltre che una parte rientra nel proprio patrimonio INPS;

**2)**  CODICE ATECO 68.20.01 - LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) - **Imponibile all’86% di quanto incassato, detratta la commissione per i portali, - tassazione del 5% sull’imponibile, INPS 25% sull’imponibile,** pertanto si pagano al fisco, ***per i primi 5 anni circa il 32% complessivo di quanto incassato***, considerando, inoltre che una parte rientra nel proprio patrimonio INPS;

* **Svolgere attività d’impresa con partita IVA ordinaria,** in questo caso valgono le regole del regime IVA ordinario.

CONCLUSIONI

Nel caso in cui i gestori di locazioni turistiche optano per cedolare secca, mantenendo lo status di privati, proponendo l’immobile attraverso i portali on line, siano essi OTA (OnlinTravelAgencies – Booking, Expedia) o canali di promozione e pubblicità (AirB&B), devono essere valutati i seguenti costi: Booking 18%, oltre la cedolare secca del 21%= 39%; AirB&B tra il 3% e il 5%, oltre la cedolare secca del 21% = 24-26%.

A questo punto non rimane che valutare le opzioni sopra illustrate per operare nel rispetto della normativa vigente in materia di: **TUIR** (Testo Unico sulle Imposte dei Rediti), il **codice civile art. 1571** per le locazioni turistiche e **legislazione regionale** per: case per vacanze, affittacamere e bed and breakfast.

La DES S.r.l. di Palermo, azienda leader del settore della formazione e consulenza per i servizi turistici propone: corsi di formazione per “***L’avviamento e la gestione di: locazioni turistiche, case per vacanze, affittacamere, bed and breakfast, alberghi diffusi e hotels***“, avvalendosi delle competenze del consulente esterno dott. Saverio Panzica, e di esperti altamente qualificati nelle seguenti aree tematiche: giuridico amministrativa, fiscale e tecnico-edilizia.

Per informazioni: saveriopanzica@gmail.com

DES s.r.l.

Piazza Don Bosco n° 6

90143 Palermo

Tel. +39 091.546010

Fax +39 091.543695

E-mail info@dessrl.it

P.IVA 03829790827

SI ALLEGANO I SEGUENTI DOCUMENTI DELL’AGENZIA DELLE ENTRATE ATTUATIVI DELL’ART. 4 DEL D.L. N. 50/2017

* ***Ufficio Comunicazione -* COMUNICATO STAMPA “Affitti brevi, pronte le regole per intermediari e portali online”**
* **IL DIRETTORE** - In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento - commi 4, 5, 5-bis e 6 dell’articolo 4 del citato decreto legge n. 50 del 2017, in relazione ai contratti di locazione breve. *Provvedimento n. prot. 132395/2017 – del 12 luglio 2017*
* **Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo - RISOLUZIONE N. 88/E - Roma, 05/07/2017 – (Allegato) -** Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, della ritenuta operata all’atto dei pagamenti ai beneficiari di canoni o corrispettivi, relativi ai contratti di locazione breve di cui all’articolo 4, comma 5, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50