

«Locazioni per finalità turistiche»

21 Ottobre 2016

Dott. Gianluca Giordani - Presidente Fiaip Bologna

Legge Regionale E.R. 28 Luglio 2004 - n. 16

Art. 11 Case e appartamenti per vacanze

- ▶ 1. Sono case e appartamenti per vacanza gli immobili composti da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.
- ▶ 2. Ai fini di cui al comma 1 è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui al comma 1. È, inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 1.

Art. 12 appartamenti ammobiliati per uso turistico

- ▶ 1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.
- ▶ 2. Coloro che intendono dare alloggio a turisti in appartamenti o case ne danno comunicazione al Comune, di norma, entro il 31 marzo nelle località a turismo estivo, entro il 31 ottobre nelle località a turismo invernale ed entro il 31 gennaio nelle restanti località.
- ▶ 3. Gli stessi soggetti comunicano *alla Regione* i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) e sono soggetti alla normativa in materia di pubblica sicurezza.

Quindi chi ha più di tre appartamenti da locare o conferisce mandato all'agenzia privandosi della gestione degli stessi o deve aprire la partita iva.

ART. 53 del Codice del Turismo D.Lgs. 79/2011 Locazioni ad uso abitativo per finalita' turistiche

- ▶ Gli alloggi locali esclusivamente per finalita' turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione. Questo contratto è regolato dagli artt. 1571 e seguenti C.C.

Contratto di locazione turistica

- ▶ Il contratto di locazione transitoria per finalità turistica, menzionato nell'art. 1, comma 2, lettera C della Legge 431/1998 ed è regolato dagli artt. 1571 e seguenti del C.C.
- ▶ Deve essere redatto in forma scritta, a pena di nullità.
- ▶ Se la locazione ha durata inferiore a trenta giorni non vi è obbligo di registrazione.
- ▶ La durata è lasciata alla libertà contrattuale delle parti, ma devono comunque sussistere le esigenze abitative di svago e utilizzo nel tempo libero.

- ▶ Non è previsto il pagamento di alcuna caparra, ma è d'uso chiederla:
- ▶ - penitenziale, si perde in caso di recesso;
- ▶ - confirmatoria, si perde in caso di recesso ma dà comunque diritto al locatore di chiedere un eventuale risarcimento del danno.
- ▶ Non è prevista per legge una percentuale fissa, può essere concordata liberamente dalle parti o essere prevista dagli usi locali.

- ▶ Obblighi del conduttore (fissati dall'art. 1587 C.C.):
- ▶ - prendere in consegna la casa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia per servirsene per l'uso determinato dal contratto;
- ▶ - pagare il corrispettivo nei termini pattuiti

- ▶ Il pagamento del saldo avviene, in genere alla consegna dell'immobile.
- ▶ Non vi sono obblighi legali di versare una cauzione, viene però di norma richiesta dal locatore, all'atto della consegna dell'immobile, in particolare per i consumi di utenze e per eventuali danni che il conduttore dovesse procurare all'immobile o ai mobili in esso contenuti.
- ▶ In caso di recesso dal contratto, si perde la caparra (penitenziale - confirmatoria).

Aspetti fiscali

- ▶ Per ciò che riguarda le imposte sui redditi, la locazione a finalità turistica configura reddito dei fabbricati secondo le regole stabilite dall'art. 37 del Tuir (approvato con Dpr 917 del 22/12/1986).

Schedine alloggiati e obblighi di comunicazione

- ▶ Riferimenti normativi:
 - ▶ - Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza (TULP)
 - ▶ - Regio Decreto 635 del 06/05/1940
 - ▶ - Decreto Ministeriale 07/01/2013 (comunicazione alla questura)
- ▶ L'art. 109 del TULP stabilisce che i proprietari o gestori di case e appartamenti vacanze sono obbligati alla comunicazione e spedizione delle schedine alloggiati entro 24 ore dal momento dell'arrivo sia per gli ospiti dei Paesi UE sia per gli extra-UE (può essere eseguita tramite internet).
- ▶ Dal 30 maggio 2013 è stato aggiunto il campo «appartamento» che deve contenere le informazioni relative all'esatta ubicazione dell'appartamento (solo per proprietari o gestori)
- ▶ Anche i privati non struttura ricettiva (es. seconda casa) devono compilare la schedina alloggiati (sito Polizia di Stato).

Situazione turistica a Bologna 2014:

▶ **Glossario:**

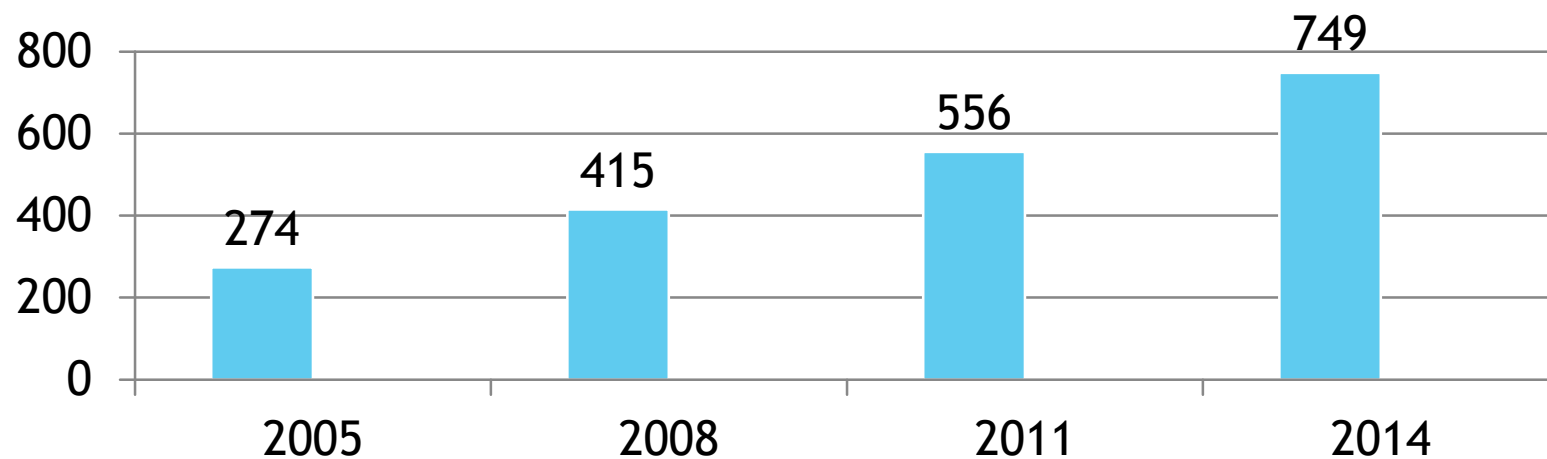
- ▶ **Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale:** sono quelle strutture gestite da un'amministrazione unica commerciale e date in affitto. Le attività ricettive in esercizi di ristorazione, i residence, gli affittacamere, le unità abitative ammobiliate per uso turistico, le case ed appartamenti per vacanza e tutte le strutture che in base alle normative regionali sono assimilabili a tale categoria.
- ▶ **Bed & Breakfast:** strutture ricettive che offrono un servizio di alloggio e prima colazione, per un numero limitato di camere e posti letto.
- ▶ **Altri alloggi privati in affitto:** tutte le tipologie di alloggio privato in affitto, non disciplinate dalle normative riguardanti gli esercizi ricettivi collettivi, sono contemplate dalle leggi regionali (es: camere in alloggi familiari; appartamenti, ville, case affittati interamente come alloggio turistico e su base temporanea).

Numero di strutture ricettive

- ▶ Nel 2014 vi sono a Bologna 845 strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (+14,3% rispetto al 2013).
- ▶ Aumento numero di camere (+4,1%) e posti letto (+4,5%).
- ▶ Si rileva come l'aumento degli esercizi è dovuto principalmente all'avvio di attività in forma non imprenditoriale (B&B e appartamenti ammobiliati ad uso turistico).

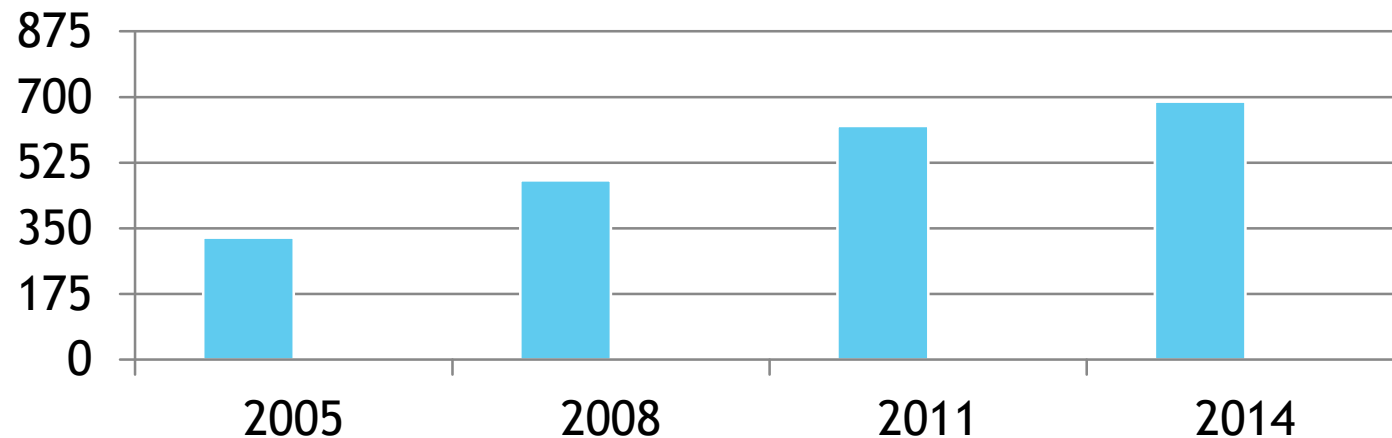
Strutture extralberghiere 2014

- ▶ A Bologna operano 749 esercizi extralberghieri (104 in più rispetto al 2013).
- ▶ Nel 2014 aumenta soprattutto la ricettività degli alloggi privati per uso turistico e dei b&b sia come strutture che come camere.



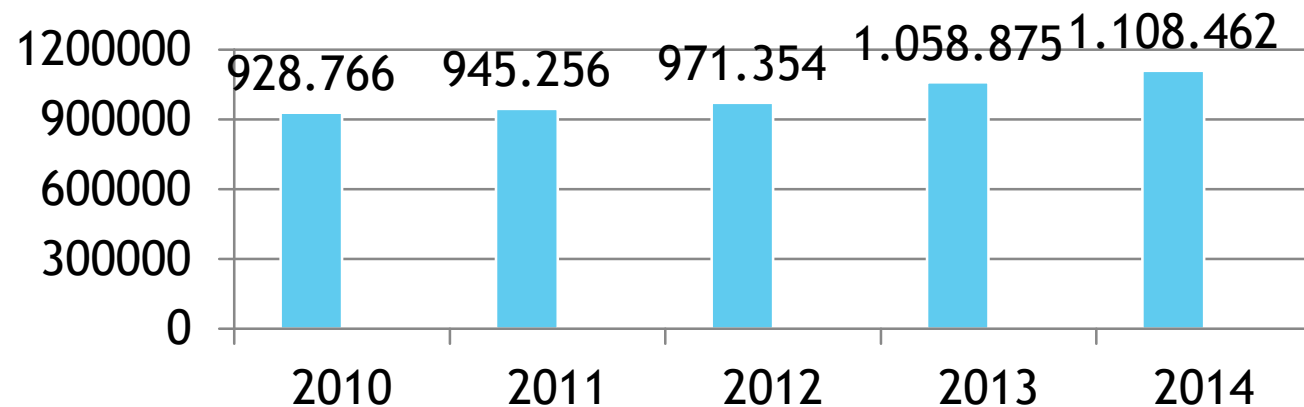
Strutture extralberghiere città Metropolitana

- ▶ Gli esercizi extralberghieri nella città Metropolitana (capoluogo escluso) sono 688.
- ▶ Soprattutto si tratta di B&B, agriturismi e alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale.



Turisti in città 2014

- ▶ Nel 2014 il turismo bolognese ha segnato un incremento del 4,7%, (nel 2013 fu del 9%).
- ▶ In totale hanno soggiornato 1.108.462 turisti, 49.587 in più rispetto all'anno precedente.
- ▶ Vi è stato un aumento di arrivi del 6,1% negli esercizi alberghieri mentre vi è stato un calo su base annua del -14,4% negli esercizi extralberghieri.
- ▶ Nell'ultimo decennio i turisti a Bologna sono aumentati del 45,7%.



Turismo 2015 - persone

- ▶ Nel 2015 si è registrato un incremento di turisti di 52mila unità, pari ad un incremento del 4,7%, mentre la provincia ha registrato un aumento di quasi 40mila presenze, pari ad un incremento del 7,2%.
- ▶ Gli stranieri sono la fetta più consistente di viaggiatori che scelgono Bologna: +7,1%. Mentre gli italiani segnano un + 2,7%.

Turismo 2015 - presenze

- ▶ Le presenze a Bologna, ovvero il numero complessivo di notti trascorse in città segano un 1,1% in più.
- ▶ Nei comuni della città Metropolitana le presenze hanno segnato un +2,3%.

Tassa di soggiorno

- ▶ Più turismo si traduce in un incremento della tassa di soggiorno:
- ▶ Il bilancio preventivo del Comune prevedeva introiti per 4,2 milioni di euro,
- ▶ gli introiti del 2015 sono stati di 5 milioni di euro.

Approfondimenti - Tar Lazio

Fonte Sole 24 Ore

- ▶ **Tar del Lazio:** sono illegittime le norme che impongono agli alloggi ricettivi vincoli strutturali o dimensionali.
- ▶ Il regolamento regionale del Lazio n.8 del 7 agosto 2015 definisce tipologie, caratteristiche e requisiti minimi e funzionali obbligatori dei servizi delle strutture extralberghiere: guest house o affittacamere, ostelli per la gioventù, ostelli, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, b&b, residenze di campagna.
- ▶ L'Autorità Garante della concorrenza e del mercato (AGCM) individua chiari profili di illegittimità nel quadro normativo in quanto violerebbe i principi fissati nella legislazione nazionale di recepimento della direttiva comunitaria (art. 10 del D.lgs. 59 del 26/03/2010 di attuazione della direttiva 2006/123/CE).

▶ Art. 10 del D.lgs. 59 del 26/03/2010 di attuazione della direttiva 2006/123/CE

- ▶ - L'accesso e l'esercizio delle attività di servizi costituiscono espressione della libertà di iniziativa economica e non possono essere sottoposti a limitazioni non giustificate o discriminatorie.
- ▶ - art. 11 lett. e: l'accesso a un'attività di servizi o al suo esercizio non può essere subordinato ad una verifica di natura economica che subordina il rilascio del titolo autorizzativo alla prova dell'esistenza di un bisogno economico o di una domanda di mercato o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti.
- ▶ Viene data piena autonomia agli operatori economici quando non sussistano esigenze di interesse generale da tutelare, sempre nel rispetto del principio di proporzionalità.

Art. 34 D.Lgs. 201 6/12/2012 - Decreto Salva Italia

- ▶ Conferma principio di libertà di accesso e di esercizio delle attività economiche libere;
- ▶ ha abrogato i divieti posti da norme statali vigenti ad esercitare un'attività economica al di fuori di un certa area geografica e l'abilitazione a esercitarla solo all'interno di una determinata area, nonché la previsione di vincoli organizzativi e/o dimensionali.

La sentenza

- ▶ Il giudice amministrativo ha confermato la fondatezza delle obiezioni sollevate dall'AGCM, annullando il regolamento regionale impugnato limitatamente alle disposizioni oggetto di specifica censura (limiti di struttura dimensionale) e condannando la regione Lazio al pagamento delle spese processuali.
- ▶ Il Tar del Lazio conferma le censure dell'AGCM in ordine al vincolo strutturale e dimensionale della disponibilità di un soggiorno di 14 mq imposto soltanto alle case vacanze e ai B&B (molto spesso l'ospitalità è legata all'esigenza del pernottamento, inoltre escluderebbe tutti i soggetti che per ragioni strutturali non potrebbero adeguarsi).
- ▶ Il Tar ribadisce l'illegittimità di interventi pubblici che possano arbitrariamente incidere su scelte di opportunità economica.
- ▶ Ciò che rimane una questione controversa (senza univoco posizioni giurisprudenziali) è la compatibilità dei B&B con la destinazione abitativa dell'immobile e con la loro collocazione all'interno di un edificio condominiale.

Approfondimenti - Regime Iva

Fonte Sole 24 Ore

- ▶ Per le prestazioni di alloggio, quali definite dalla legislazione degli Stati membri, effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe, l'art. 135, par. 2, comma 1, lett. a, della direttiva 2006/112/CE, prevede l'applicazione del trattamento di imponibilità.
- ▶ Il legislatore comunitario esclude dal trattamento di esenzione le seguenti operazioni:
 - ▶ - prestazioni di alloggio effettuate nel settore alberghiero o in settori aventi funzioni analoghe,
 - ▶ - locazioni di aree destinate al parcheggio di veicoli,
 - ▶ - locazione di utensili e macchine fissati stabilmente,
 - ▶ - locazioni di casseforti.

Prestazioni di alloggio

- ▶ Per le prestazioni di alloggio l'art. 135, par. 2, comma 1, lett. a, della direttiva 2006/112/CE prevede l'applicazione del trattamento di imponibilità.
- ▶ Tali prestazioni di servizi costituiscono un'eccezione al regime generale di esenzione previsto dall'art. 135 della direttiva CE in materia di IVA per l'affitto e la locazione di beni immobili.
- ▶ In linea generale il contratto di alloggio è caratterizzato oltre al godimento del bene anche da prestazioni accessorie di natura strumentale oltre avere una durata del soggiorno limitata.

Disciplina Nazionale

- ▶ Le locazioni aventi esclusivamente scopo turistico prevedono l'utilizzo di contratto di locazione con piena libertà di contrattazione per quanto riguarda sia il canone, sia la durata (non può eccedere i 30 anni - art 1573 c.c.)
- ▶ Tali contratti non sono disciplinati dalla legge 431/1998 ma sono regolati dalle norme del c.c. (artt. 1571 e seguenti)
- ▶ La disposizione del D.P.R. 633/1972 stabilisce l'applicazione dell'aliquota IVA del 10% con riferimento alle prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive (bisogna riferirsi alle norme regionali).
- ▶ Le prestazioni di alloggio saranno assoggettate a imposta solo qualora sussista il presupposto di una gestione imprenditoriale.
- ▶ Un trattamento fiscale differenziato si avrà ai fini delle imposte dirette, in caso di locazione occasionale, i redditi costituiscono redditi da fabbricati con imposte assolta in regime ordinario o cedolare secca; dove vengano forniti anche servizi complementari saranno redditi diversi.
- ▶ In caso di attività svolta con organizzazione o professionalità, i redditi saranno redditi da impresa.

Territorialità dei servizi di locazione

- ▶ In deroga ai principi previsti in materia di individuazione del luogo di imposizione ai fini IVA dei servizi, per le prestazioni relative a beni immobili, il criterio di tassazione utilizzato, vista la particolare natura dei beni interessati, è quella del luogo dove sono situati i beni.
- ▶ Il regolamento UE n.282/2011, come modificato dal regolamento UE 1042/2013, in vigore dal 01/10/2017, fissa normativamente i requisiti affinché i beni possano essere considerati beni immobili, sono stati riportati esempi di operazioni identificate come servizi relativi a beni immobili (es. prestazioni di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga), nonché operazioni non identificate come servizi relativi a beni immobili (es. intermediazioni nella prestazione di alloggio nel settore alberghiero o in settori con funzione analoga).

Detrazione IVA

- ▶ Corte di Giustizia Europea ha stabilito che un soggetto passivo che acquisisce un edificio per abitarvi con la propria famiglia e utilizza un locale dello stesso ai fini dell'esercizio di un'attività economica, destinando tale porzione di immobile al patrimonio della propria impresa, agisce in qualità di soggetto passivo e, come tale, beneficia del diritto alla detrazione dell'imposta.
- ▶ Conformemente, l'Agenzia delle Entrate ha considerato detraibile, alla stregua dei fabbricati strumentali per natura, l'imposta relativa all'acquisto, alla ristrutturazione e alla manutenzione di fabbricati abitativi utilizzati nell'esercizio di un'attività turistico-alberghiera (es. B&B, agriturismo).
- ▶ Secondo la Corte di Cassazione, l'IVA pagata per le ristrutturazioni di case destinate all'attività di affittacamere è detraibile, in quanto quel che rileva, a tale fine, è la strumentalità all'esercizio d'impresa e non la classificazione catastale dell'immobile.

La modulistica

- ▶ **Fiaip** ha predisposto 4 moduli:
- ▶ - mandato senza rappresentanza
- ▶ - contratto senza rappresentanza
- ▶ - mandato con rappresentanza
- ▶ - contratto con rappresentanza

Caratteristiche comuni dei due mandati:

- ▶ - obbligatoria la forma scritta del mandato così come del contratto di locazione
- ▶ - in caso di mandato con rappresentanza la forma scritta è richiesta anche ai fini di validità della procura (art 1392 c.c.)
- ▶ - viene evidenziato l'interesse proprio dell'agenzia immobiliare
- ▶ l'attività di intermediario viene svolta su incarico dei medesimi mandanti e nella conseguente attività esplicita nei confronti delle controparti
- ▶ irrevocabilità ed esclusività sono condizioni funzionali alla migliore esecuzione del rapporto a tutela delle parti interessate (non vessatorie, D.Lgs 206/2005)
- ▶ obbligo di rendiconto da rendersi al mandante entro un termine certo (solitamente la conclusione della stagione turistica)
- ▶ - il recesso da parte dell'agenzia non viene contrattualmente regolamentato essendo già disciplinato dall'art. 1722 c.c., mentre l'art. 1727 prevede che in caso di recesso del mandatario senza giusta causa, lo stesso sia tenuto a risarcire i danni al mandante.

Differenze sostanziali tra mandato con e senza rappresentanza

- ▶ - Nel mandato con rappresentanza all'agenzia viene conferito il potere di agire in nome del mandante, pertanto il contratto di locazione concluso dall'agenzia produce direttamente effetto nei confronti del medesimo mandante.
- ▶ - In mancanza della espressa spedita del nome del mandante, deve ritenersi che l'agenzia sia tenuta ad agire in nome proprio.
- ▶ - L'agenzia che agisce in nome proprio mediante mandato senza rappresentanza acquista i diritti e assume gli obblighi dagli atti compiuti con i terzi (i quali non hanno alcun rapporto con il mandante).
- ▶ - art. 1762 c.c. prevede che il mediatore che non manifesta ad un contraente il nome dell'altro, risponde direttamente dell'esecuzione del contratto.

- ▶ Differenza sostanziale si trova nella modalità di determinazione della provvigione e della sua ripartizione:
- ▶ - nel mandato con rappresentanza il compenso viene determinato in misura percentuale sui canoni di locazione incassati in nome e per conto del mandante ed una quota parte di provvigione grava sulla controparte;
- ▶ - nel mandato senza rappresentanza il compenso viene determinato come super tra il prezzo netto giornaliero della locazione concordata nel modulo con il mandante ed il prezzo di locazione riferito al medesimo immobile desumibile dal listino prezzi dell'agenzia.
- ▶ Il cliente turista non necessita di conoscere l'nome del mandante, interagendo unicamente con l'agenzia, l'esigenza è quella di avere prezzi semplici, trasparenti tutto compreso.

Elementi del contratto:

- ▶ - doppia firma agenzia e conduttore
- ▶ - durata massima di 30 giorni
- ▶ - previsione di poter ospitare anche altre persone (indicazione del numero massimo)
- ▶ - pagamento di una caparra confirmatoria al momento della sottoscrizione
- ▶ - obbligo di pagamento del canone al ritiro delle chiavi
- ▶ - obbligo di pagamento di deposito cauzionale infruttifero al ritiro delle chiavi
- ▶ - previsione di ritiro/consegna delle chiavi presso l'agenzia
- ▶ - attribuzione al mandante locatore delle spese di manutenzione e delle utenze
- ▶ - previsione di rimborso delle spese ricomprese forfettariamente nel canone richiesto
- ▶ - obbligo di segnalare eventuali danni entro 24 ore dal ritiro delle chiavi

- ▶ - dichiarazione congiunta delle finalità turistiche della locazione
- ▶ - consegna delle chiavi è condizionata dal pagamento dovute dal conduttore
- ▶ - in caso di ritiro delle chiavi entro il secondo giorno successivo a quello convenuto l'agente potrà recedere, per conto del mandante, dal contratto ritenendo la caparra
- ▶ - previsione di risoluzione del contratto in caso di presenze superiori al limite consentito
- ▶ - divieto di sublocazione
- ▶ - irreperibilità del canone già versato, in caso di riconsegna anticipata dell'immobile
- ▶ - obbligo della forma scritta per modifiche o proroghe della locazione

Leve da sfruttare per un vantaggio competitivo:

- ▶ - aspetto delicato è determinare il valore del canone di affitto a notte da applicare
- ▶ - spesso ci si allinea a prezzi di appartamenti della stessa zona
- ▶ - gli appartamenti destinati ad affitti turistici devono soddisfare i turisti mediante 3 aspetti principali: ospitalità, servizi tecnologici, servizi di assistenza dall'arrivo alla partenza.

Servizi consentiti e leve da sfruttare:

- ▶ - fornitura utenze, manutenzione e riparazione dell'alloggio, pulizia ad ogni cambio di ospite
- ▶ - web e social media: descrizione accurata e foto di alta qualità (traduzione in più lingue)
- ▶ - SEO (search engine optimization): ottimizzare la propria posizione sui motori di ricerca
- ▶ - feedback dei clienti: spesso la scelta deriva dai feedback positivi di altri turisti (promuovere la scrittura e dare visibilità a partnership o convenzioni)
- ▶ - arredamento: cura dei dettagli e finiture in linea conta tipologia di appartamento
- ▶ - servizi tecnologici: dotare l'immobile di wi-fi gratuito
- ▶ - offerta turistica: lasciare in casa depliant e guide riguardanti l'offerta turistica territoriale

- ▶ - turisti e business: accanto ai turisti classici oggi si assiste ad un aumento di clienti business, i quali scelgono gli affitti turistici per una maggiore privacy e per la possibilità di farsi accompagnare o raggiungere dalla famiglia con tariffe agevolate
- ▶ - aspetti fiscali: sia per ciò che riguarda la propria posizione fiscale, sia per la redazione dei contratti, sia per il rilascio delle ricevute non fiscali è fondamentale avere un bravo consulente
- ▶ La corretta gestione e valorizzazione dell'immobile sono necessarie al fine di una corretta e proficua attività di affitto turistico.

Grazie per l'attenzione