



Pisa, lì giovedì 16 novembre 2017

Integrazione del Regolamento sull'Imposta di soggiorno. – Relazione.

Dopo le modifiche al Regolamento sull'imposta di soggiorno effettuate nel corso del 2017, che prevedevano l'obbligo di registrazione, da parte dei gestori delle strutture ricettive, nel portale messo a disposizione al fine di comunicare tutti i dati occorrenti per la gestione ed il riversamento dell'imposta, si rende ora necessaria una ulteriore integrazione che contempli le novità introdotte dalla recente normativa in materia.

In particolare, il decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, all'art. 4, comma 5-ter ha previsto come figura responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno (unitamente all'ospite) il soggetto che incassa il canone o corrispettivo, o interviene nel pagamento, delle locazioni brevi.

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 attività d'impresa, direttamente o 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 unità immobiliari da locare.

A suo carico sono anche gli adempimenti previsti dai regolamenti comunali in materia di imposta di soggiorno.

Avendo la legge introdotto un nuovo presupposto, quello delle locazioni brevi, si è ritenuto opportuno, anche in considerazione della diversa disciplina applicabile, suddividere in più titoli il Regolamento sull'imposta di soggiorno: il primo titolo riguarda le disposizioni generali, il secondo riguarda la regolamentazione concernente le strutture ricettive (già in vigore), il terzo disciplina la nuova fattispecie delle locazioni brevi (oggetto principale delle attuali modifiche regolamentari), il quarto attiene ai controlli, alle sanzioni ed altre disposizioni relative all'imposta, il quinto e ultimo riporta le norme finali e transitorie.

Segue il dettaglio delle modifiche apportate.

L'**articolo 2 comma 2** prevede l'introduzione della sopracitata nuova fattispecie relativa alle locazioni brevi, ai sensi dell'art. 4 comma 1 del D.L. 50/2017.

L'**articolo 7-quater**, primo del Titolo terzo, specifica che il soggetto passivo dell'imposta è il locatore dell'immobile oggetto della locazione breve; solo nei suoi confronti l'Ente stabilisce un rapporto di carattere tributario e quindi sottoposto alle norme di tale natura.

Al comma 2 del medesimo articolo è definita la nuova figura del responsabile dell'imposta, identificata in colui che incassa il canone o che interviene nel pagamento dello stesso.

L'**articolo 7-quinquies**, stabilisce, coerentemente con la *ratio* della norma originaria, che l'imposta è proporzionale al canone della locazione suddetta rimandando ad una specifica delibera della Giunta la scelta della misura dell'aliquota.

L'**articolo 7-sexties** prevede, in capo al locatore, o in via subordinata al soggetto che incassa il canone o interviene nel pagamento dell'imposta, l'obbligo di registrazione dei dati relativi ai contratti di locazione breve (analogamente a quanto previsto per i gestori delle strutture ricettive relativamente ai pernotti), sul portale dedicato, entro il giorno sedici del mese successivo a quello nel corso del quale ha avuto termine la locazione.

L'accesso a detto portale avviene mediante identificazione a mezzo SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale).

L'**articolo 7-septies** obbliga il medesimo soggetto a cui è richiesta la registrazione dei dati nel portale alla presentazione della dichiarazione annuale.

Questa è inoltrata, di norma per via telematica e sempre attraverso il portale, entro il medesimo termine in cui anche i titolari delle strutture ricettive debbono trasmettere l'analoga dichiarazione, ovvero entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui si sono verificati e conclusi i contratti di locazione breve.

L'**articolo 7-octies**, regola la riscossione dell'imposta attraverso le figure del soggetto passivo, chiamato al pagamento, e del soggetto responsabile dell'imposta, obbligato al riversamento entro il giorno sedici del mese successivo a quello nel corso del quale ha avuto termine la locazione.

L'**articolo 7-nonies**. Da questo articolo inizia il Titolo IV relativo alle sanzioni, ai controlli e alla disciplina di carattere generale che interessa sia le strutture ricettive, sia le locazioni brevi.

Questo articolo tratta dell'obbligo, a carico del gestore della struttura ricettiva o, in caso di locazione breve, a carico del responsabile dell'imposta, di redigere e trasmettere il *conto della gestione*; entrambe le operazioni potranno avvenire, fin dal prossimo gennaio, attraverso una nuova funzionalità del portale già realizzato e messo a disposizione da S.E.PI. S.p.a., oppure in via ordinaria mediante redazione e presentazione del documento in forma cartacea. L'articolo non fa altro che esplicitare all'interno del Regolamento un obbligo comunque esistente secondo la giurisprudenza, che ritiene i suddetti soggetti "agenti contabili" e quindi responsabili del riversamento dell'imposta incassata dai soggetti passivi e sono investiti dall'onere di tracciare il denaro pubblico attraverso lo strumento, appunto, del *conto della gestione*.

Gli **articoli 8 e 9** sono stati raccordati in base alla nuova norma che prevede anche per i responsabili dell'imposta alcuni obblighi amministrativi e le relative sanzioni in caso di inottemperanza, già vigenti per i gestori delle strutture ricettive.

Il **comma 5 dell'articolo 14** indica nel primo luglio 2017 la data di decorrenza per l'obbligo di registrazione dei dati sul portale dedicato, prevedendo che i dati relativi al primo semestre 2017 debba essere fatta entro il 31/12/2017.

Il comma 6 dell'articolo 14 dispone, in osservanza dell'art. 3 comma 2 della Legge 212/2000, che i nuovi dispositivi regolamentari (comma 2 del art.2 e dall'art. 7-quater al 7-octies) entrino in vigore dal 1 marzo 2018.

In ordine al procedimento relativo alle modifiche regolamentari in commento è utile qualche ulteriore precisazione.

L'art. 4 del D.Lgs. 23/2011 ha previsto che siano preventivamente sentite le associazioni maggiormente rappresentative dei titolari delle strutture ricettive in ordine alle modalità applicative dell'Imposta di soggiorno; tale previsione normativa – che segnatamente riguarda le sole modalità applicative dell'imposta e non anche, ad esempio, la determinazione delle misure impositive o la destinazione del gettito – si riferisce inequivocabilmente alla fattispecie impositiva del soggiorno presso le strutture ricettive. La consultazione in merito ha avuto luogo a suo tempo.

Analoga previsione normativa non esiste (in quanto non è stata prevista dal legislatore) con riferimento all'introduzione e all'applicazione dell'imposta alle locazioni brevi. D'altra parte non può intendersi che, anche con riferimento a quest'ultima fattispecie, la preventiva consultazione possa aver luogo con le medesime associazioni dei titolari delle strutture ricettive, in quanto soggetti non destinatari della disciplina tributaria in questione ed inoltre in potenziale conflitto di interessi, in quanto concorrenti, con i locatori di immobili ad uso abitativo di durata breve o loro intermediari come individuati dall'art. 4 del D.L. 50/2017.

Pertanto, si aggiunge che, con riferimento all'introduzione della previsione espressa dell'art. 7-nonies, l'obbligo di presentazione del conto della gestione è già esistente ai sensi di legge e quindi non soggetto ad una possibile disciplina derogatoria o a regolamentazione discrezionale.

Per le ragioni suddette, le modifiche regolamentari in esame non sono assoggettabili alla preventiva concertazione menzionata dall'art. 4 del D.Lgs. 23/2011.

Ad ormai sei anni dall'introduzione dell'Imposta di soggiorno ad opera del D.Lgs. 23/2011, non è stato ancora emanato il regolamento statale, previsto dal comma 3 dell'art. 4 dello stesso decreto, che ne avrebbe dovuto dettare la disciplina generale di attuazione.

In tale contesto permangono le difficoltà applicative del tributo che hanno riguardato la fattispecie del soggiorno presso le strutture ricettive, alle quali si aggiungono, in presenza delle limitate disposizioni introdotte in via incidentale dal D.L. 50/2017, quelle che riguarderanno la fattispecie delle locazioni brevi.

La disciplina del Regolamento comunale, adottata ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, mira a disciplinare al meglio la materia – oggi con specifico riferimento alle locazioni brevi – ferma restando l'esigenza di una rivisitazione legislativa delle norme che riguardano l'imposta di soggiorno.

Al/Vi

Il Funzionario Responsabile del Tributo
Dott.ssa Annalisa Dolinich

