



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

ADC

Associazione dei Dottori commercialisti
e degli Esperti contabili

Sindacato Nazionale della Circostrizione di Roma



LA FISCALITÀ DELLE LOCAZIONI BREVI E DELLE STRUTTURE EXTRALBERGHIERE

SERGIO LOMBARDI

**PRESIDENTE
OSSERVATORIO SUL TURISMO ODCEC ROMA
25 MAGGIO 2023**



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

OSSERVATORIO SUL TURISMO

TURISMO

COMPOSIZIONE

Sergio Lombardi - *Presidente*

Roberto Berardi - *Vice Presidente*

Matteo Mignardi - *Segretario*

Componenti:

Valerio Cirillo

Antonio Miani

Matteo Migliorini

Marco Mignone

Sandro Tulli

Membri esterni:

Massimo Barbato

Mikaela Hillerstrom

Turismo, Roma leader in Italia: nasce l'Osservatorio dell'ODCEC della Capitale

Roma: nasce l'Osservatorio sul turismo per monitorare le leggi sul settore

Turismo, Roma leader in Italia: nasce l'Osservatorio dell'ODCEC della Capitale



Turismo, Roma leader in Italia: nasce l'Osservatorio dell'ODCEC della Capitale

Nasce un nuovo Osservatorio del turismo dei commercialisti di Roma



ODCEC | TURISMO, ROMA LEADER IN ITALIA: NASCE L'OSSERVATORIO DELLA CAPITALE, COMMERCIALISTI PER LEGALITÀ E MIGLIORAMENTO SERVIZI



Turismo, nasce l'Osservatorio dell'Ordine dei commercialisti di Roma

TURISMO, ROMA LEADER IN ITALIA: NASCE L'OSSERVATORIO DELL'ODCEC DELLA CAPITALE

Turismo, nasce l'Osservatorio dell'Ordine dei commercialisti di Roma

DEFINIZIONI

- **Strutture ricettive Alberghiere:** Alberghi, Ostelli, Dependance, Residence (Regolamento Regionale)
- **Strutture ricettive aria aperta:** Camping
- **Strutture ricettive extra-alberghiere:** Bed&Breakfast, Case Vacanze, Affittacamere, Case Ferie (religiose)
- **Alloggi ad uso turistico:** appartamenti locati ai turisti ai sensi del Codice Civile (anche detti locazioni turistiche, o impropriamente «affitti brevi»)
- **Host:** proprietari e gestori di strutture extra-alberghiere e Alloggi turistici
- **Property manager:** intermediari che gestiscono in mandato strutture extra-alberghiere e Alloggi turistici
- **Co-host:** soggetto che supporta le attività dell'host, spesso in forma non imprenditoriale



NORMATIVA

Secondo la Costituzione, le Regioni hanno competenza esclusiva sul Turismo, e ciò vale per le strutture ricettive.

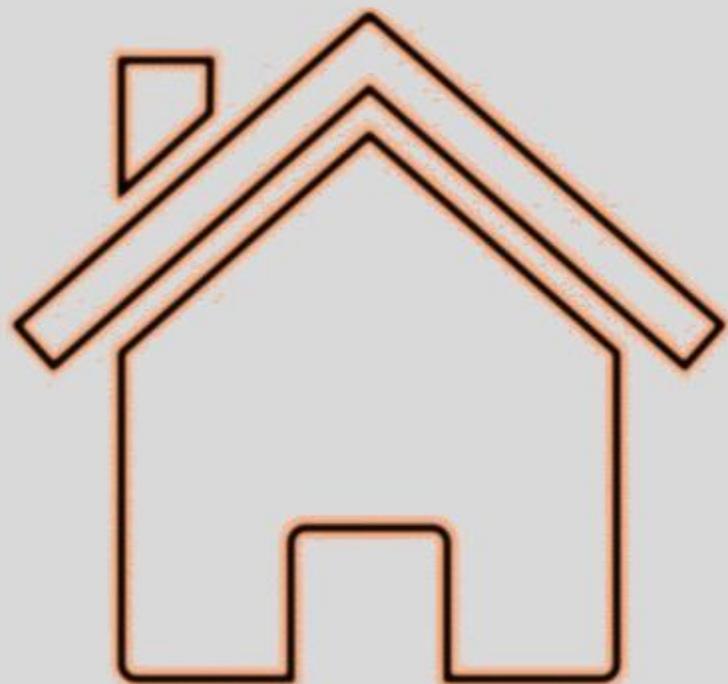
Le disciplina delle locazioni turistiche dovrebbe invece discendere esclusivamente dal codice civile, ma per alcuni aspetti amministrativi è regolata dalle norme regionali.

Le principali norme che disciplinano le attività di locazione turistica e delle strutture ricettive extralberghiere nella Regione Lazio sono quindi:

- Codice Civile
- Regolamento Extralberghiero Lazio 14/2017
- Legge Regionale Lazio 13/2007
- DL 50/2017 (disciplina fiscale delle locazioni brevi)



LOCAZIONE TURISTICA FRUIZIONE DEL BENE IMMOBILE



STRUTTURA RICETTIVA LOCAZIONE + SERVIZI:



PULIZIA DURANTE IL SOGGIORNO
CAMBIO BIANCHERIA DURANTE IL
SOGGIORNO
TELEVISIONE



FORME DI ALLOGGIO E TIPOLOGIE DI REDDITI

FORMA DI ALLOGGIO	FORMA DI REDDITO	TASSAZIONE
LOCAZIONE TURISTICA (IMMOBILE PROPRIO)	REDDITI DA LOCAZIONE	<ul style="list-style-type: none">IRPEF SENZA DEDUZIONICEDOLARE SECCA
LOCAZIONE TURISTICA (IMMOBILE IN SUBLOCAZIONE O COMODATO)	REDDITI DIVERSI (SUBLOCAZIONE)	<ul style="list-style-type: none">IRPEF CON DEDUZIONICEDOLARE SECCA
CASA VACANZE O BED&BREAKFAST	REDDITI DIVERSI (ATTIVITA' COMMERCIALI NON ESERCITATE ABITUALMENTE)	IRPEF CON DEDUZIONI (NO CEDOLARE SECCA)
LOCAZIONE TURISTICA IMPRENDITORIALE	REDDITI DI IMPRESA	<ul style="list-style-type: none">PF: FORFETTARIO O IRPEFSOCIETA': IRESMA SEMPRE SENZA IVA
CASA VACANZE E BED&BREAKFAST IMPRENDITORIALI + AFFITTACAMERE (DOMO/FORESTERIE LOMBARDE)	REDDITI DI IMPRESA	<ul style="list-style-type: none">PF: FORFETTARIO O IRPEFSOCIETA': IRES



CARATTERISTICHE DELLE ATTIVITÀ EXTRALBERGHIERE

	LT	CAV	B&B	AFFITTACAMERE
IMPRENDITORIALE?	SOLO NON IMPR.	IMPR./NON IMPR.	IMPR./NON IMPR.	SOLO IMPREND.
RESIDENZA	IRRILEVANTE	NON AMMESSA	OBBLIGATORIA* <small>(IL PROPRIETARIO DEVE RISERVARE UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE PER SÉ)</small>	AMMESSA <small>(MA IL PROPRIETARIO DEVE RISERVARE UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE PER SÉ)</small>
UTILIZZO	<ul style="list-style-type: none">• A CORPO• A PORZIONE	A CORPO	A PORZIONE	A PORZIONE
MAX N. CAMERE	N/A	N/A	3	6
DIMENSIONE AMBIENTI	SINGOLA: 9 MQ DOPPIA: 14 MQ	SINGOLA: 8 MQ DOPPIA: 14 MQ	SINGOLA: 8 MQ DOPPIA: 14 MQ	SINGOLA: 8 MQ DOPPIA: 14 MQ
PULIZIA BIANCHERIA	SOLO PRIMA DEL SOGGIORNO	OGNI 3 GG. O A RICHIESTA	OGNI 3 GG. O A RICHIESTA	OGNI 3 GG. O A RICHIESTA
RECEPTION	N/A	N/A	N/A	OBBLIGATORIA
AMBIENTE COMUNE	OBBLIGATORIO	OBBLIGATORIO	OBBLIGATORIO	OBBLIGATORIO



ADEMPIMENTI DELLE ATTIVITÀ EXTRALBERGHIERE

	LT	CAV	B&B	AFFITTACAMERE
AVVIO	CIA	SCIA	SCIA	SCIA
IMPOSTA DI SOGGIORNO	SÌ	SÌ	SÌ	SÌ
ALLOGGIATI WEB	SÌ	SÌ	SÌ	SÌ
CIR-CISE CODICE IDENT.	SÌ	SÌ	SÌ	SÌ
RADAR STATISTICHE REG.	SÌ	SÌ	SÌ	SÌ
CONTRATTO DI LOCAZIONE	SÌ	NO	NO	NO
IMU SU IMMOB.	NO SE PRIMA CASA	SÌ	NO	SÌ



CIA/SCIA

Comunicazione di inizio attività

Segnalazione certificata di inizio attività (solo Arch. Ing. Geom.)

Obbligatorie per strutture extralberghiere (SCIA) e locazioni turistiche (CIA)

Da richiedere all'avvio

<https://www.comune.roma.it/web/it/welcome.page>



PORTALE ISTITUZIONALE



MY RHOME

la casa digitale del cittadino



CIR/CISE

Codice identificativo Regionale
Obbligatorio per strutture
extralberghiere e locazioni
turistiche

Da richiedere all'avvio

<https://cise.regione.lazio.it/cise/>



The screenshot shows the top part of a web page. At the top left is a colorful logo with a central 'C' and 'S' and a star. At the top right is a hamburger menu icon. Below the header is a horizontal line. The main content area contains the following text: 'Codice identificativo per le strutture ricettive Extra alberghiere e gli alloggi per uso turistico della Regione Lazio'. Below this is a paragraph: 'Inserisci i dati anagrafici e della struttura che intendi registrare. Alla fine del processo otterrai un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi all'utenza.' At the bottom of the form, there is a section titled 'Richiedente' with two radio button options: 'Privato' and 'Società'.



ALLOGGIATI WEB

Comunicazione Alloggiati Questura
Obbligatoria per strutture
extralberghiere e locazioni
turistiche

Chiedere credenziali all'avvio e
presentare dati ospiti entro le ore
24 del giorno successivo all'arrivo

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/Default.aspx>



RADAR

Raccolta Dati Regionali

Obbligatorio per strutture
extralberghiere e locazioni
turistiche

Chiedere credenziali all'avvio e
presentare dati mensilmente

<https://radar.regione.lazio.it/Osservatorio/>

radar Osservatorio del Turismo - Trasmissione OD REGIONE LAZIO Lazio

Sistema per l'invio telematico delle presenze giornaliere della Regione Lazio.

I soggetti titolari e/o gestori di esercizi ricettivi (legge regionale n. 13/2007, modificata agli artt. 28 e 31 dalla legge n.17/2011) e i soggetti che offrono ospitalità in "Alloggi per uso turistico" (Art. 12/bis del Regolamento Regionale Extralberghiero n. 14/2017) devono provvedere, ai fini della rilevazione statistica (Art. 2, comma 3 del R.R. n.14/2017) alla trasmissione telematica dei dati sui flussi turistici relativi agli arrivi e partenze degli ospiti entro e non oltre il giorno 5 del mese successivo a quello della rilevazione.

Per utilizzare il servizio è necessario registrarsi inviando una mail all'indirizzo supportoradar@visitalazio.com indicando:

- Nome e cognome del titolare/richiedente
- Email per username (che non sia una pec o già in uso per altre strutture ricettive registrate su radar)
- Recapito telefonico

Allegare alla richiesta di registrazione il documento rilasciato dal Comune con il n° di protocollo.

A seguito della richiesta, **entro 30 giorni** verranno inviate da Osservatorio Turismo Lazio all'indirizzo mail indicato dal richiedente, le istruzioni per attivare e completare la registrazione. Successivamente all'attivazione si potrà accedere al sistema e procedere all'inserimento delle presenze giornaliere.

Il sistema è in grado di importare i dati del modello Istat C/59 da un file xml generato dal software gestionale utilizzato dalla struttura; in tal modo è possibile acquisire direttamente i dati in automatico senza ulteriore digitazione. Nell'ultima revisione il sistema ha subito delle modifiche nell'interfaccia utente per l'inserimento manuale dei dati. Per avere istruzioni sulla nuova modalità di compilazione vi invitiamo a consultare il manuale utente.

Per eventuali problemi dovuti all'utilizzo del nuovo sistema consulta le FAQ

DOCUMENTI

- Guida operativa.pdf (1.000 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per l'invio telematico dei dati.pdf (100 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)
- Manuale Utente (versione 2017) per il radar.pdf (7 KB)

PRIVACY - TERMINI DI UTILIZZO - CONTATTI - VERSIONE 6.0 powered by LADOLIVE S.p.A.



SANZIONI ALLE ATTIVITÀ EXTRALBERGHIERE (L.R. 13/2007)

	LT	CAV	B&B	AFFITTACAMERE
STRUTTURA ABUSIVA	da 500 a 2.000 euro	da 5.000 a 20.000 euro e immediata chiusura dell'attività		
MANCATA ESPOSIZIONE CIR	da 500 a 2.000 euro			
NUMERO POSTI LETTI SUPERIORE AD AUTORIZZAZ.	Chiusura attività	da 500 a 2.000 euro per ogni posto letto in più		
OMESSE COMUNICAZ. RADAR	da 1.000 a 2.000 euro			
REITERAZ. VIOLAZIONI	Raddoppio sanzioni			
MANCATA COM. ALLOGGIATI WEB	Arresto fino a 3 mesi e sanzione pecuniaria di 206 euro			



CONTRATTI APPLICABILI ALLE VARIE FORME DI ALLOGGIO

	LT	CAV	B&B	AFFITTACAMERE
ENTRO 30 GG	CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA	NESSUN CONTRATTO	NESSUN CONTRATTO	NESSUN CONTRATTO
OLTRE 30 GG	CONTRATTO DI LOCAZIONE TURISTICA REGISTRATO	NESSUN CONTRATTO	NESSUN CONTRATTO	NESSUN CONTRATTO
DURATA MAX CONTRATTO	DA INDICARE NEL CONTRATTO	INDETERMINATA	INDETERMINATA	INDETERMINATA

* Secondo il Comune di Roma, il soggiorno dell'ospite presso l'Alloggio Turistico potrà avere una durata non superiore a 30 giorni per finalità turistiche.



SERVIZI AMMESSI NELLE VARIE FORME DI ALLOGGIO

	LT	CAV	B&B	AFFITTACAMERE
SERVIZI TURISTICI	NESSUNO	SÌ	SÌ	SÌ
SERVIZI INTEGRATIVI	NESSUNO	ALCUNI	ALCUNI	ALCUNI
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI BEVANDE	NESSUNO	NESSUNO	COLAZIONE	COLAZIONE* RISTORAZIONE**

*L'Affittacamere è tenuto ad offrire la colazione solo quando è di prima categoria e facoltativo se di seconda o terza categoria

** L'affittacamere può fornire servizi di ristorazione ai propri ospiti nel rispetto della normativa igienico sanitaria



NUMERO DI ALLOGGI AMMESSI PER USO TURISTICO 2020-2021

REGIONE	ANNO 2020	ANNO 2021
ABRUZZO	ILLIMITATI	4
BASILICATA	ILLIMITATI	4
CALABRIA	2	2
CAMPANIA	ILLIMITATI	4
LAZIO	2	2
MOLISE	ILLIMITATI	4
PUGLIA	ILLIMITATI	4
SARDEGNA	ILLIMITATI	4
SICILIA	ILLIMITATI	4

INTERMEDIARI TURISTICI

INTERMEDIARI LOCAZIONI BREVI

- Agenti immobiliari
- Property manager
- Portali
- OTA (online travel agency) come Airbnb, Booking...
- Piattaforme digitali
- App



INTERMEDIARI LOCAZIONI BREVI

Il termine intermediari è utilizzato dal Fisco in senso generico considerando, oltre che i “soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare”, anche “quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”



PROPERTY MANAGERS CHE GESTISCONO PAGAMENTI

I property manager sono autorizzati dal contratto di mandato con rappresentanza ad incassare per conto dei proprietari i redditi da locazione breve.

In quel caso, oltre ad applicare la **ritenuta mensile del 21%** ai redditi erogati ai proprietari versandola con il **codice tributo 1919**, sono tenuti a presentare la certificazione annuale **modello CU** e il **modello 770**



PROPERTY MANAGERS CHE **NON** GESTISCONO PAGAMENTI

Quando invece i property manager e co-host professionisti non incassano per conto dei proprietari, sono comunque tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate i redditi dei proprietari, il numero e la durata dei contratti ed altre informazioni anagrafiche, ora anche catastali, utilizzando la comunicazione locazioni brevi (**CLB 2022**)



**TRIBUTI PIÙ
COMUNI NEL
SETTORE
EXTRALBERGHIERO**

CODICE TRIBUTO

1842

SALDO ANNUALE
CEDOLARE SECCA SU REDDITI
DA LOCAZIONE BREVE

PAGAMENTO:
ANNUALE

Il versamento del saldo viene effettuato dai titolari di redditi da locazione breve in dichiarazione entro il 30 giugno

Tributi collegati:

CODICE TRIBUTO

1840

1° ACCONTO
CEDOLARE SECCA SU REDDITI
DA LOCAZIONE BREVE

PAGAMENTO:
ANNUALE

CODICE TRIBUTO

1841

2° ACCONTO
CEDOLARE SECCA SU REDDITI
DA LOCAZIONE BREVE

PAGAMENTO:
ANNUALE

Gli acconti vengono versati alle ordinarie scadenze del 30 giugno e 30 novembre

CODICE TRIBUTO

1919

**CEDOLARE SECCA:
RITENUTA SU REDDITI DA
LOCAZIONE BREVE**

**PAGAMENTO:
MENSILE**

La ritenuta mensile sui redditi da locazione breve va effettuata dagli **intermediari che gestiscono i pagamenti** per conto dei titolari di redditi da locazione breve e versata entro il 16 del mese successivo al pagamento

I redditi erogati e le ritenute operate vanno riepilogati annualmente con la certificazione CU

Tributi collegati: nessuno

CODICE TRIBUTO

3936

**IMPOSTA O
CONTRIBUTO DI
SOGGIORNO**

**PAGAMENTO:
DIVERSE SCADENZE
COMUNALI**

Il versamento viene effettuato dai titolari di locazioni turistiche e strutture ricettive secondo le scadenze dei Comuni, che possono variare.
Per Roma le scadenze sono trimestrali: 16/4, 16/7, 16/10, 16/1

Tributi collegati:

CODICE TRIBUTO

3937

**RAVVEDIMENTO
INTERESSI SU IMPOSTA O
CONTRIBUTO DI SOGGIORNO**

CODICE TRIBUTO

3938

**RAVVEDIMENTO
SANZIONI SU IMPOSTA O
CONTRIBUTO DI SOGGIORNO**

**VALGONO I TERMINI E LE
RIDUZIONI DEL
RAVVEDIMENTO**

SCADENZE DEL SETTORE TURISTICO

COMUNICAZIONE LOCAZIONI BREVI



CERTIFICAZIONE UNICA 2023



MODELLO
CU2023

**CERTIFICAZIONE
REDDITI DA
LOCAZIONE BREVE**

**PRESENTAZIONE:
16 MARZO**

I property manager autorizzati dal contratto di mandato con rappresentanza ad incassare per conto dei proprietari i redditi da locazione breve, applicano la ritenuta mensile del 21% ai redditi erogati ai proprietari e presentano telematicamente la certificazione annuale modello CU e il modello 770

MODELLO

CLB

COMUNICAZIONE
LOCAZIONI BREVI

PRESENTAZIONE:
30 GIUGNO

I property manager e co-host professionisti che **non** incassano per conto dei proprietari, sono comunque tenuti a presentare telematicamente all'Agenzia delle Entrate il modello CLB, comunicando i redditi dei proprietari, il numero e la durata dei contratti ed altre informazioni anagrafiche, ora anche catastali

MODELLO
DICHIARAZIONE ANNUALE
IMPOSTA/CONTRIBUTO DI SOGGIORNO

PRESENTAZIONE:
30 GIUGNO

I titolari di locazioni brevi e strutture ricettive e i loro intermediari presentano telematicamente la dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno sulla piattaforma web presente fra i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate

MODELLO

COMUNICAZIONE PERIODICA

IMPOSTA/CONTRIBUTO DI SOGGIORNO

PRESENTAZIONE:
TRIMESTRALE (ROMA)

A Roma i titolari di locazioni brevi e strutture ricettive e i loro intermediari presentano telematicamente con cadenza trimestrale la comunicazione periodica del contributo di soggiorno sulla piattaforma GECOS presente fra i servizi del portale di Roma Capitale. A Roma le scadenze di presentazione (e di versamento) sono: 16/4, 16/7, 16/10, 16/1. Negli altri comuni (oltre 1.000) che applicano l'imposta di soggiorno, le scadenze possono essere mensili, bimestrali, trimestrali, quadrimestrali, semestrali...

INCROCCIO DEI DATI FISCALI

TIPOLOGIE DI INCROCIO DEI DATI

Esistono 4 diverse tipologie di incrocio dei dati fiscali:

- 1. Trasmissione dati intermediario (DL 50/2017)**
- 2. Trasmissione dati piattaforme (DAC7 UE)**
- 3. Incrocio dei dati Alloggiati Web (L.Bilancio 2021)**
- 4. Collaborazione spontanea portali OTA**



PLATFORMS INVOLVED

Renting immovable property

Examples: apartments, offices, coworking spaces, vacation homes, camping grounds, etc.



↓ **Nomady**



Renting transport

Examples: Cars, vans, trucks, bicycles, motorbikes, campers, boats, etc.

getaround



Outdoorsy

Providing personal services

Examples: Coaching, ride-hailing, paid livestreaming, food delivery, babysitting, etc.



twitch

Uber

Selling goods

Examples: Food, crafts, collectibles, second-hand items, real estate property, etc.

amazon

Vinted

ebay

Etsy

LA DIRETTIVA DAC7 SULLE PIATTAFORME DIGITALI

La Direttiva UE DAC7 (Directive Administrative Collaboration) impone a tutte le piattaforme digitali dal 1/1/2023 di fornire alle autorità fiscali tutti i redditi, i nominativi e codici fiscali dei beneficiari dei pagamenti, i dati degli immobili e i conti bancari utilizzati.

L'obbligo riguarda tutti i dati di Airbnb, Booking, Expedia, VRBO, Bed&Breakfast.it, ma anche ogni app e sito con transazioni, quindi può riguardare anche Agenti Immobiliari



DAC7 E ALTRE FORME DI TAX REPORTING

	DAC7	BANCA DATI TURISMO	DL 50/2017
SOLO SETTORE TURISTICO?	NO	SÌ	SÌ
DECORRENZA	1/1/2023	1/1/2020	1/6/2017
A CARICO PIATTAFORME?	SÌ	NO	SÌ
RIGUARDA SOLO LOCAZIONI BREVI?	NO	NO	SÌ
MODELLI CU/CLB	NO	NO	SÌ
RITENUTA FISCALE	NO	NO	SÌ
REPORTING	TRIMESTRALE	CONTINUO	ANNUALE





**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

ADC

Associazione dei Dottori commercialisti
e degli Esperti contabili

Sindacato Nazionale della Circostrizione di Roma



OSSERVATORIO SUL TURISMO
osservatorioturismo@odcec.roma.it

SERGIO LOMBARDI
info@sergiolombardi.net
mobile: 3208706468