

# Alberghi, b&b e affitti brevi: arriva il «grande fratello» del turismo

## DECRETO CRESCITA

L'Interno invierà alle Entrate i dati che già riceve online per facilitare i controlli

Verrà creata una banca dati e un codice da indicare in offerte e promozioni

### Fabio Diaferia

Albergatori, gestori di strutture ricettive e alcuni semplici locatori di «affitti brevi» saranno presto inseriti in una mega banca dati della ricettività. Ma i loro dati serviranno anzitutto all'agenzia delle Entrate.

Con il secondo e il terzo comma del nuovo articolo 13 quater del Dl 34/2019 è infatti stato previsto che il ministero dell'Interno debba fornire all'agenzia delle Entrate i dati risultanti dalle comunicazioni di cui all'articolo 109, comma 3, del Tulp. Si tratta dei dati individuati dal Dm dell'Interno del 7 gennaio 2013 che ciascun gestore di una struttura ricettiva e ciascun locatore o sublocatore di immobili concessi in godimento con contratti di durata inferiore a trenta giorni devono inviare alla questura competente per territorio mediante il portale denominato "AlloggiatiWeb".

### Dati a uso fiscale

L'Agenzia delle Entrate renderà poi disponibili detti dati, anche a fini di monitoraggio, ai Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno o il contributo di soggiorno. I dati stessi, inoltre, verranno utilizzati dall'Agenzia delle Entrate, unitamente ai dati trasmessi dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare ai sensi dell'articolo 4, commi 4 e 5, del Dl 50/2019, ai fini dell'analisi del rischio relativamente alla correttezza degli adempimenti fiscali.

La norma, per essere concretamente attuata richiede però che criteri, termini e modalità (quasi sicuramente telematica) della trasmissione dei dati vengano stabiliti con un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'Interno, da adottare entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della legge 58/2019 di conversione del Dl 34/2019 (cioè entro il 30 settembre 2019), sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali che deve pronunciarsi entro quarantacinque giorni dalla data di trasmissione.

### La banca dati

Con il quarto e quinto comma del nuovo articolo 13 quater del Dl 34/2019 è stata infine prevista l'istituzione pres-

so il ministero delle Politiche agricole, di una "banca dati" sia delle strutture ricettive, sia degli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del Dl 50/2019, presenti nel territorio nazionale.

La banca dati (che si prefigge di contrastare forme irregolari di ospitalità anche ai fini fiscali) dovrà quindi contenere sia le informazioni relative a tutte le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere (cioè, oltre agli alberghi: case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, affittacamere, foresterie, ostelli, rifugi alpini, campeggi e altre tipologie previste dalle singole regionali che disciplinano la materia), sia le informazioni relative ai soli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del Dl 50/2019. Poiché questi immobili destinati alle locazioni brevi sono solo quelli oggetto di contratti stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, dalla banca dati resteranno esclusi tutti gli alloggi oggetto di contratti di locazione stipulati da persone giuridiche e tutti gli alloggi oggetto di contratti di locazione stipulati da persone fisiche nell'esercizio dell'attività di impresa.

Nella banca dati ogni struttura ricettiva e ogni immobile destinato alla locazione breve ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, verrà identificato mediante un codice alfanumerico (cosiddetto "codice identificativo") che dovrà essere utilizzato in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Attenzione: quest'ultimo obbligo riguarda però solo i soggetti titolari di vere e proprie strutture ricettive, chi esercita attività di intermediazione immobiliare e i gestori di portali telematici saranno tenuti a pubblicare il codice identificativo nelle comunicazioni inerenti all'offerta e alla promozione. Non, invece, i locatori di immobili concessi in godimento con contratti di durata inferiore a trenta giorni, che non sono compresi nell'elenco dei soggetti obbligati alla pubblicazione del codice.

Si dovrà comunque attendere un Dm delle Politiche agricole da adottare entro il 30 luglio 2019 contenente:

- le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati, compresi i dispositivi per la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- le modalità di accesso alle informazioni della banca dati;
- le modalità con cui le informazioni contenute nella banca dati sono messe a disposizione degli utenti e delle autorità preposte ai controlli e quelle per la conseguente pubblicazione nel sito internet istituzionale delle Politiche agricole;
- i criteri che determinano la composizione del codice identificativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## IN SINTESI

### 1. I dati dell'Interno

Il ministero dell'Interno dovrà fornire all'agenzia delle Entrate i dati risultanti dalle comunicazioni che già oggi riceve (attraverso le questure mediante il portale denominato "AlloggiatiWeb") in via telematica dai gestori di strutture ricettive, locatori o sublocatori di immobili concessi in godimento con contratti di durata inferiore a trenta giorni

### 2. A cosa servono

L'Agenzia delle Entrate renderà poi disponibili questi dati, anche a fini di monitoraggio, ai Comuni che hanno istituito l'imposta o il contributo di soggiorno. I dati stessi, inoltre, verranno utilizzati direttamente dall'Agenzia

insieme a quelli che arrivano da agenzie e portali immobiliari per gli affitti brevi, per analizzare il rischio di evasione fiscale. La modalità (quasi sicuramente telematica) della trasmissione dei dati saranno stabiliti con un decreto Economia - Interno, da adottare entro il 30 settembre 2019

### 3. La nuova banca dati

È stata poi prevista l'istituzione presso le Politiche agricole (che provvederà con un Dm entro il 30 luglio prossimo), di una "banca dati" delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi. La banca dati dovrà quindi contenere le informazioni relative a tutte le strutture ricettive alberghiere ed

extralberghiere (alberghi, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, affittacamere, foresterie, ostelli, rifugi alpini, campeggi e altre tipologie previste dalle Regioni) e alle locazioni brevi stipulate da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Nella banca dati ogni struttura ricettiva e ogni immobile destinato alla locazione breve verrà identificato mediante un codice identificativo alfanumerico da usare in ogni comunicazione iper offerte e promozioni. Attenzione: quest'ultimo obbligo non riguarda i locatori di immobili concessi con contratti di durata inferiore a trenta giorni.

## LOCAZIONI

# Cedolare affitti, niente sanzione per chi non comunica la proroga

L'obbligo era sanzionato fino a 100 euro. Omesso da 20mila persone l'anno

### Saverio Fossati

Semplificazione piccola ma comunque importante: dal 30 giugno, giorno di entrata in vigore della legge 58/2019 di conversione del Dl 34/2019, sono state cancellate le sanzioni per la tardiva o omessa comunicazione della proroga del contratto di locazione con regime della cedolare secca. La sanzione era pari a 100 euro, che scendevano a 50 euro in caso di regolarizzazione entro 30 giorni dall'evento (cioè dalla scadenza del termine).

L'articolo 3-bis del Dl 34, aggiunto dalla legge 58/2019, stabilisce infatti che al comma 3 dell'articolo 3 del Dlgs 23/2011 (che regola il meccanismo della cedolare secca sui canoni di locazione), l'ultimo periodo è soppresso. La nuova norma di soppressione quantifica anche gli oneri derivante dalla cancellazione della sanzione, che non sono irrilevanti: 0,9 milioni di euro per il 2019 e 1,8 milioni di euro annui a decorrere dal 2020, il che vuol dire, considerando che nella grande

maggioranza dei casi veniva applicata la sanzione massima (difficile ricordarsi di un adempimento del genere entro un mese dalla dimenticanza), che comunque l'amnesia colpiva almeno 20mila locatori all'anno.

Si tratta, in effetti, di un obbligo il cui senso non è mai stato chiarissimo, anche perché il dato si ricavava facilmente dal «comportamento concludente» del locatore, come è detto chiaramente anche nello stesso articolo 3. In questo caso si poteva versare la sanzione con ravvedimento operoso e curiosamente lo si può fare ancora, visto che questa parte dell'articolo 3 non è stata soppressa ma la sanzione invece sì.

Dell'articolo 3, comma 3 del Dlgs 23/2011 è rimasto in vita anche il primo periodo, che dice: «Nei casi di omessa richiesta di registrazione del contratto di locazione si applica l'articolo 69 del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di regi-

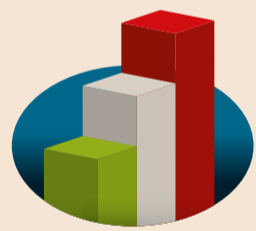
stro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131».

Rimangono quindi gli adempimenti (cioè la registrazione del contratto) e le relative sanzioni in caso di inosservanza, esattamente come per i contratti di locazione non soggetti a cedolare: la sanzione amministrativa va dal 120% al 240% dell'imposta dovuta. Se il ritardo la richiesta di registrazione è effettuata con ritardo non supera i 30 giorni, si applica la sanzione amministrativa dal 60% al 120% delle imposte dovute, con un minimo di 200 euro.

Sempre sugli affitti va ricordato che il Dl Crescita 34/2019 prevede anche l'eliminazione dell'obbligo della dichiarazione Imu per le case affittate a canone concordato (che beneficia di uno sconto statale del 25% su Imu e Tasi e, in molte città, hanno altre quote comunali ridotte). Per questi contratti, però, istruzioni ministeriali alla mano, la dichiarazione non è obbligatoria già oggi.

Infine (si veda il Sole 24 Ore di ieri) è stato chiarito un dubbio ventennale: le proroghe dei contratti a canone concordato dopo la prima sono tutte biennali e non triennali. Lo afferma l'articolo 19 bis del Dl 34/2019 (inserito dalla legge di conversione 58/2019).

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# L'atto giudiziario non raddoppia con il Registro

## CASSAZIONE

Il caso di contratti enunciat in un atto ma già assoggettati a sostitutiva

### Angelo Busani

Se in un atto giudiziario vengono enunciati un contratto di finanziamento e una correlata fideiussione, che erano stati assoggettati al regime dell'imposta sostitutiva di cui agli articoli 15 e seguenti del Dpr 601/73, l'enunciazione non comporta l'applicazione dell'imposta di registro ai contratti enunciati.

Così ha deciso la Corte di cassazione con l'ordinanza 17938 depositata ieri.

I contratti di finanziamento a medio-lungo termine concessi da banche e altri intermediari finanziari sono soggetti all'imposta sostitutiva, di regola pari allo 0,25% dell'importo erogato; l'imposta sostitutiva "copre" ogni imposta dovuta per il contratto di finanziamento, per le garanzie a esso connesse e per tutte le operazioni "a valle": ad esempio, cessioni di crediti e di contratti, surroghe, postergazioni, restrizioni, cancellazioni ecc.

Un problema peculiare si pone in ordine alle operazioni di finan-

ziamento che siano oggetto di un contenzioso giurisdizionale, in quanto l'articolo 15, comma 2 del decreto del presidente della Repubblica 601/73 afferma che «gli atti giudiziari relativi alle operazioni» di finanziamento «sono soggetti alle suddette imposte secondo il regime ordinario».

La norma è stata emanata per significare che l'atto giudiziario (si pensi a un decreto ingiuntivo) resta soggetto alla sua tassazione, senza essere "assorbito" anch'esso nel perimetro applicativo dell'imposta sostitutiva.

Il tema è che l'atto giudiziario, a sua volta, inevitabilmente enuncia le attività negoziali cui esso si riferisce: ad esempio, un decreto ingiuntivo relativo alla mancata restituzione di un finanziamento e alla escussione della relativa fideiussione, evidentemente non può che enunciare il contratto di finanziamento e il contratto di fideiussione.

Allora, dato che nella normativa in tema di imposta di registro vi è una regola (l'articolo 22 del Dpr 131/86) per la quale la tassazione dell'atto enunciante (nel nostro caso il decreto ingiuntivo) comporta, ricorrendo determinati presupposti, la tassazione dell'atto enunciato (nell'esempio il contratto di finanziamento e la fideiussione) la questione è se valga o meno il seguente sillogismo: se

## LA SENTENZA

### 1. Il principio

La mancata estensione, ad opera del Dpr n. 601 del 1973, articolo 15, comma 2, del regime agevolativo previsto per le operazioni di credito alla cooperazione (regime rappresentato dall'assoggettamento di esse ad un'unica imposta sostitutiva) anche agli atti giudiziari ad esse

relativi (i quali sono perciò soggetti ad imposizione secondo il regime ordinario) non comporta che le operazioni di credito in questione, per il fatto di venir enunciate in sede di quegli atti giudiziari, divengano perciò soggette anche ad imposta di registro, ai sensi dell'articolo 22 del Dpr 131/1986 (Cassazione, ordinanza 17938/2019)

## QUOTIDIANO

### DEL DIRITTO



## RESIDENZE ESTIVE

Nienti oneri comuni se la piscina è privata

Se la piscina del residence è edificata non su lotto condominiale ma sulla proprietà esclusiva di un singolo proprietario, anche se l'uso della

stessa è consentito a coloro che alloggiavano nel complesso, non sussiste l'obbligo da parte degli altri proprietari di contribuire a mantenimento e gestione. In tal caso la piscina gode di autonomia rispetto alle unità immobiliari e non sussiste la relazione di accessorietà strumentale e funzionale che impone il criterio di ripartizione delle spese.

Questo è quanto affermato nella sentenza del Tribunale di Termini Imerese 7/2019 — Andrea Alberto Moramarco Il testo integrale dell'articolo su: quotidianodiritto.ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Tariffe inderogabili se mancano soluzioni alternative

## PROFESSIONISTI

La misura deve essere coerente e proporzionata

### Marina Castellana

Le tariffe minime e massime obbligatorie non reggono alla prova della Corte di giustizia dell'Unione europea. Con la sentenza depositata ieri (causa C-377/17), gli eurogiudici, nel condannare la Germania che ha mantenuto tariffe obbligatorie per i servizi di progettazione di architetti e ingegneri, ha colto l'occasione per evidenziare i profili di incompatibilità del sistema obbligatorio delle tariffe con il diritto Ue e, in particolare, con la direttiva 2006/123 relativa ai servizi nel mercato interno (recepta con Dlgs 59/2010) e con l'articolo 49 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea.

È stata la Commissione europea ad avviare il ricorso per inadempimento nei confronti della Germania, accusata di aver mantenuto un sistema che impone importi fissi minimi e massimi per gli onorari degli architetti e degli ingegneri. La Germania si era trincerata dietro motivi di interesse generale, sottolineando, inoltre, che le norme sulle tariffe riguardavano situazioni puramente interne. Una tesi, quest'ultima, respinta dalla Corte Ue, che ha escluso un'applicazione così limitata chiarendo che l'articolo 15 della direttiva 2006/123, la quale chiede agli Stati di accertare se l'ordinamento giuridico interno subordini l'accesso a un'attività di servizi o il suo esercizio a requisiti discriminatori tra i quali vi sono le tariffe minime e/o massime, si applica anche a una situazione in cui tutti gli elementi rilevanti si collocano all'interno di un solo Stato membro.

Per quanto riguarda i motivi di

interesse generale, la Corte ha una posizione in parte favorevole allo Stato. Per gli eurogiudici, infatti, le autorità nazionali possono invocare motivi imperativi di interesse generale per introdurre talune limitazioni, ma a condizione che le misure non siano discriminatorie, siano necessarie e siano proporzionate all'obiettivo perseguito. La Corte riconosce che le tariffe minime possono servire a «raggiungere un obiettivo di qualità delle prestazioni di progettazione, di tutela dei consumatori, di sicurezza delle costruzioni, di salvaguardia della cultura architettonica e di costruzione ecologica». Così come le tariffe massime possono essere utili a tutelare i consumatori impedendo il pagamento di importi eccessivi, ma lo Stato deve dimostrare che non è possibile adottare misure di altro genere, in grado di non incidere negativamente sull'applicazione dell'articolo 15. In questo caso, le tariffe minime per le prestazioni di progettazione garantiscono un elevato livello di qualità dei servizi, ma lo Stato che adotta queste regole deve anche provare la coerenza e la sistematicità delle misure.

Una prova che è mancata in questa vicenda anche perché la Germania non riserva le attività di progettazione a persone che svolgono un'attività regolamentata. Una scelta contraddittoria rispetto all'imposizione di tariffe, la quale spinge la Corte a concludere nel senso che le tariffe minime non sono idonee a garantire il conseguimento dell'obiettivo dell'elevato livello di qualità delle prestazioni di progettazione, assicurando la tutela dei consumatori. Conclusione analoga per le tariffe massime, tanto più che la Corte condivide la scelta proposta dalla Commissione Ue sull'utilizzo di un orientamento in materia di prezzi per le diverse categorie di prestazioni in sostituzione del sistema delle tariffe massime.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Liti transfrontaliere, figli più tutelati

## DIRITTO DI FAMIGLIA

Imposto sempre l'ascolto del minore per le decisioni che lo riguardano

Norme più efficaci per risolvere le controversie transfrontaliere sulla responsabilità genitoriale, sui divorzi e sulla sottrazione dei minori e largo utilizzo di certificati comuni a tutti gli Stati membri per favorire la circolazione delle sentenze e degli atti nello spazio Ue. Con questi obiettivi, il Parlamento europeo e il Consiglio hanno proceduto al restyling del regolamento n. 2201/2003 relativo alla competenza, al riconoscimento e all'esecuzione delle decisioni in materia matrimoniale e in materia di responsabilità genitoriale, e alla sottrazione internazionale di minori, sostituito dal n. 2019/1111 del 25 giugno 2019.

Published sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea del 2 luglio (serie L178), il nuovo testo ha modificato il regolamento Bruxelles II bis, pur lasciando in piedi l'impianto originario, con norme uniformi sulla competenza in materia di divorzio, separazione e annullamento del matrimonio, nonché per le controversie su questioni di responsabilità genitoriale che hanno un elemento di internazionalità. Le nuove regole saranno applicabili dal 1° agosto 2022 salvo per gli articoli 92 (modifica degli allegati), 93 (esercizio della delega) e 103 (informazioni da comunicare alla Commissione) che si applicano dal 22 luglio 2019.

Tra le novità, l'abolizione completa dell'exequatur per tutte le decisioni in materia di responsabilità genitoriale, a vantaggio dei cittadini grazie a un sicuro taglio dei costi, senza rinunciare, però, alle garanzie delle persone interessate. La parte che intende utilizzare in un altro Paese Ue una sentenza adottata da un

altro Stato procederà con rapidità grazie ai certificati comuni a tutti i Paesi. In ogni caso, sia per il riconoscimento, sia per l'esecuzione, il regolamento prevede i motivi di diniego che vanno dati casi in cui la decisione è presa in contumacia alla contrarietà all'ordine pubblico.

Il regolamento impone l'ascolto del minore, che deve esprimersi sulle decisioni che lo riguardano e procede ad integrare la Convenzione dell'Aja del 25 ottobre 1980 sugli aspetti civili della sottrazione internazionale di minori. Sempre nel segno della tutela del minore e del suo preminente interesse, la competenza giurisdizionale in materia di responsabilità genitoriale è attribuita allo Stato membro in cui il minore risiede abitualmente, in forza del principio di prossimità.

Ma c'è di più, perché il nuovo testo armonizza alcune norme sul procedimento di esecuzione. Resta ferma la competenza degli Stati per la disciplina completa del procedimento di esecuzione, ma alcuni motivi per sospendere o rifiutare l'esecuzione sono armonizzati nel nuovo testo. A tutto vantaggio della certezza del diritto soprattutto per le famiglie transazionali.

Nel testo sono state anche recepite le osservazioni degli eurodeputati che spingevano per un maggiore peso della mediazione. L'articolo 25 ha inserito una nuova norma sulla risoluzione alternativa delle controversie con l'obbligo per l'autorità giurisdizionale di invitare le parti a ricorrere alla mediazione o ad altri mezzi di risoluzione alternativa delle controversie «a meno che ciò non vada contro l'interesse superiore del minore».

Il regolamento mette in primo piano l'utilizzo di certificati predisposti dalle istituzioni Ue e inclusi nella parte finale del regolamento, che contengono ben dieci allegati di cui nove dedicati alle diverse tipologie di certificato.

—Mar.Ca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA