

Agenzia Entrate - Airbnb 1-0: sulle locazioni brevi il fisco vince il primo round

di [Valeria Nicoletti](#)

Pubblicato il 29 Novembre 2017

si avvicina la stagione turistica invernale e rimane sentito il problema delle locazioni turistiche brevi soggette a ritenuta fiscale: ricordiamo che l'opposizione di Airbnb non ha avuto buon esito di fronte al TAR: in attesa del Consiglio di Stato la ritenuta si applica

La vicenda è abbastanza nota e trae origine dall'intento del Legislatore di disciplinare un settore quale quello delle locazioni brevi dove le leggi regionali non sempre omogenee e una disciplina fiscale, non "al passo con i tempi", spesso hanno reso farraginoso e spesso imponente il sistema dei controlli.

Con l'articolo 4, D.L. 24 aprile 2017 (n. 50), convertito in Legge 21 giugno 2017, n. 96, dopo aver dato una definizione di locazioni brevi, con alcune assimilazioni, prevede alcuni specifici obblighi in capo ai soggetti che:

- esercitano attività di intermediazione immobiliare;
- gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Essi sono sostanzialmente:

- un obbligo di comunicazione specificamente sanzionato (art. 4 comma 4);
- un obbligo di ritenuta sui canoni o corrispettivi (art. 4 comma 5);
- un obbligo concernente l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno (art. 4 comma 5-ter).

Pur prevedendo la norma l'obbligo di ritenuta sui canoni e corrispettivi per i contratti stipulati a partire dall'1 giugno 2017, il provvedimento attuativo (il n. 132395) è stato emanato solo il 12 luglio 2017, costringendo l'Agenzia delle Entrate ad escludere le sanzioni per le omessa effettuazione delle ritenute fino all'11 settembre 2017; la prima scadenza, di fatto, è stata lo scorso 16 ottobre.

In questo contesto, si inserisce il ricorso presentato al TAR del Lazio dalla società che gestisce il portale Airbnb avverso la normativa in esame.

Il TAR pur rilevando che le numerose questioni oggetto di giudizio, per la loro complessità e rilevanza, necessitano di adeguato approfondimento in sede di merito, non ha accolto la richiesta cautelare presentata dai ricorrenti che, di fatto, avrebbe sospeso i provvedimenti adottati.

Nell'ordinanza n. 5442 del 18 ottobre 2017 i Giudici hanno rilevato che per la questione relativa alla nomina del responsabile fiscale, le decisioni della Corte di giustizia UE invocate da Airbnb non fossero *sic et simpliciter* sovrapponibili alla fattispecie in esame, ma soprattutto che i denunciati effetti distorsivi della concorrenza, derivanti dalla imposizione degli obblighi di versamento della ritenuta, erano, per quanto riguarda il rischio di perdita di clientela a favore di altri concorrenti, meramente eventuali.

Secondo i Giudici gli oneri di riconversione e riorganizzazione imprenditoriale, per ottemperare alla nuova normativa, non quantificati in giudizio, non sono presumibilmente di entità tale da pregiudicare la competitività dell'azienda, considerato il suo volume d'affari in Italia.

Inoltre, *“le misure attinenti agli obblighi di versamento della ritenuta non si palesano discriminatorie laddove esse ragionevolmente si applicano solo agli intermediari che intervengono nel pagamento del canone di locazione”*.

Considerando sostanzialmente insussistenti i profili di censura, nella comparazione tra i diversi interessi pubblici e privati coinvolti, **per i Giudici appare comunque prevalente l'interesse pubblico al mantenimento degli effetti del provvedimento**, al quale, come si sottolinea in ordinanza, **gli altri operatori del mercato si sono già adeguati**.

Nell'ordinanza tuttavia i Giudici, considerando le aspettative legate alla vicenda giudiziaria, fanno però accenno alla discrezionalità amministrativa *“per valutare l'opportunità di concedere alla parte ricorrente*

un breve termine per effettuare gli adempimenti e i pagamenti in scadenza alla data del 16 ottobre 2017, che la parte ricorrente ha dichiarato di non aver assolto “, segno questo che i Giudici pur non ritenendo di dover concedere la sospensiva si rendono conto delle problematiche sottese alla nuova normativa.

Non può sottacersi, infatti, che il regolamento previsto dal comma 3 bis relativo ai criteri in base ai quali l'attività di locazione locazioni brevi si presume svolta in forma imprenditoriale, **a più di novanta giorni dalla conversione del decreto non è stato emanato e che con la circolare n. 24 del 12 ottobre l'Agenzia non un atto di prassi cerchi di derogare ai criteri di imputazione del reddito del Tuir.**

Airbnb ha preannunciato ricorso al Consiglio di Stato, in merito alla negata sospensione, e la vicenda, comunque, giudiziariamente è tutt'altro che conclusa.

[blox_button text="FACSIMILE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO TURISTICO"
link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/contratto-di-locazione-immobile-ad-uso-turistico-facsimile-in-word.html" target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

29 novembre 2017

Valeria Nicoletti

vedi anche [Il regime fiscale delle locazioni brevi: gli adempimenti degli intermediari](#)