



Igino Sorbino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
igino@studiosorbino.com
<http://www.studiosorbino.com>

Novità e Ultimi Provvedimenti di interesse generale

Ai gentili clienti e Loro Sedi

Ricordiamo la prossima scadenza della dichiarazione 2025 relativa all'imposta di soggiorno

Quando: Entro il 30 giugno 2025 per il periodo d'imposta 2024.

Cosa scade: Dichiarazione telematica annuale dell'imposta di soggiorno 2025 per comunicare tutte le somme incassate durante l'arco dell'anno precedente.

Per chi: Gestori delle strutture ricettive (coloro che gestiscono alberghi, bed and breakfast e altri tipi di alloggi).

Come adempiere: Presentazione telematica della dichiarazione all'agenzia delle Entrate direttamente o tramite intermediari abilitati.

Brevemente

L'imposta di soggiorno è disciplinata dall'articolo 4 Dlgs 23/2011 in materia di federalismo fiscale. Tale norma è stata, poi, modificata dall'articolo 180, comma 3, DI 34/2020, convertito dalla legge 77/2020, nonché dall'articolo 1, comma 787, legge 197/2022.

L'imposta di soggiorno riscossa nell'ambito delle **locazioni brevi** è disciplinata dall'articolo 4 DI 50/2017, convertito dalla legge 96/2017. Ad esempio, il Comune di Roma applica il contributo di soggiorno, per il quale è prevista una tariffa fino all'importo massimo di 10 euro per notte di soggiorno (articolo 14, comma 16, DI 78/2010 convertito dalla legge 122/2010).

Le Regioni a statuto speciale della Valle d'Aosta e del Friuli-Venezia Giulia, nonché le Province autonome di Trento e Bolzano hanno introdotto, con autonomi atti normativi, un tributo proprio avente sostanzialmente il medesimo presupposto e le stesse caratteristiche dell'imposta di soggiorno, a differenza delle Regioni a statuto speciale della Sicilia e della Sardegna che, invece, applicano la normativa statale.

L'adempimento dichiarativo è stato introdotto dall'articolo 180 DL 34/2020, che ha modificato il rapporto intercorrente tra il gestore della struttura ricettiva e l'ente impositore: da rapporto di "servizio" per la riscossione dell'imposta si è trasformato in un rapporto di natura tributaria, avendo il gestore assunto il ruolo di "responsabile d'imposta".

Le novità per l'anno d'imposta 2024 e 2025

Nell'articolo 1, comma 492, legge 213/2023 si stabilisce che dall'anno 2025, in vista anche dell'anno giubilare del 2025, i comuni capoluogo di provincia, le unioni dei comuni e nonché i comuni di cui all'articolo 4 Dlgs 23/2011 possono prevedere un **aumento fino a 2 euro per notte di soggiorno** per tutti coloro che usufruiscono delle strutture ricettive sul proprio territorio.

In virtù di ciò, attualmente gli Enti interessati, previa deliberazione del consiglio, hanno fissato un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio (secondo criteri di gradualità) sino a 5 euro, fatta eccezione per Roma e Venezia le quali, avendo un'elevata presenza di turisti, hanno fissato la propria tassa di soggiorno maggiorata sino a 10 euro.

Dal 2025 gli Enti possono aumentare i valori in vigore e, dunque, arrivare ad un valore massimo rispettivamente di 7 e 12 euro.

La stessa legge di Bilancio 2024 all'articolo 1, comma 493, ha previsto una modifica a quanto già stabilito all'articolo 4, comma 1, Dlgs 23/2011, sostituendo le parole: “, nonché dei relativi servizi pubblici locali” con: “e dei relativi servizi pubblici locali, nonché i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti”; per cui, a partire dal 1° gennaio 2024, il gettito derivante dell'imposta di soggiorno potrà **finanziare anche i costi per il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti**.

Il modello di dichiarazione e la presentazione

Il dipartimento Finanze, con il comunicato del 2 maggio 2023, ha precisato che **dall'8 maggio 2023 è possibile procedere**, attraverso l'apposito servizio presente nell'area riservata del sito web dell'agenzia delle Entrate, **alla predisposizione e all'invio telematico della dichiarazione per l'imposta di soggiorno relativa a ciascun anno di imposta**.

Il modello di dichiarazione dell'imposta di soggiorno, approvato dal decreto Mef 29 aprile 2022, è da **presentare esclusivamente in via telematica entro il 30 giugno 2025, anche tramite un intermediario abilitato** (articolo 3, commi 2-bis e 3, Dpr 322/1998), come avviene per le dichiarazioni fiscali, dai responsabili di imposta ai Comuni che l'hanno istituita.

Il dipartimento Finanze precisa che è **possibile l'utilizzo anche dei servizi Entratel e Fisconline** e la ricevuta di trasmissione sarà sempre consultabile e scaricabile dall'area riservata del portale dell'agenzia delle Entrate utilizzando le credenziali Fisconline/Entratel e sarà visibile solo a chi ha trasmesso la dichiarazione.

La procedura online si realizza attraverso i **seguenti step**:

- accedere all'area riservata con Spid o credenziali Entratel;
- nella sezione "Servizi", cercare "imposta di soggiorno";
- selezionare il servizio "Dichiarazione telematica per l'imposta di soggiorno";
- procedere alla compilazione del modello come da Dm 29 aprile 2022.

Le istruzioni operative

I contribuenti possono ottenere indicazioni, oltre che dalle istruzioni al modello di dichiarazione, anche per il tramite di alcune FAQ pubblicate dal ministero dell'Economia e delle Finanze, divise per aree tematiche.

Le aree tematiche delle FAQ
• dichiarazione cumulativa; • intermediari; • obbligo di ripresentazione delle dichiarazioni 2020 e 2021; • compilazione della dichiarazione; • dichiaranti; • autonomie speciali.

I Comuni non hanno facoltà di predisporre autonomamente modelli di dichiarazione concernenti l'imposta di soggiorno.

Tale precisazione deriva dalla risoluzione n. 1/DF del 9 febbraio 2023, per cui il contribuente era e sarà tenuto ad utilizzare esclusivamente il modello ministeriale per la dichiarazione.

Tuttavia, in ragione dell'autonomia di cui godono le Province autonome di Trento e di Bolzano, il modello di dichiarazione dell'imposta di soggiorno ministeriale non è direttamente applicabile ai soggetti che gestiscono le strutture ricettive del territorio delle Province autonome suddette.

Di conseguenza, anche gli adempimenti relativi agli obblighi dichiarativi rientrano nelle prerogative statutali di tali regioni.

I soggetti obbligati alla dichiarazione

Deve presentare la dichiarazione il **gestore della struttura ricettiva** (sono ricompresi i titolari di bed & breakfast) o, per conto di questo, dal dichiarante diverso dal gestore della struttura (curatore fallimentare, erede, ecc.).

Chi sono i gestori delle strutture ricettive?

Detti soggetti possono essere identificati in coloro che devono effettuare le comunicazioni ai sensi dell'articolo 109 Rd 18 giugno 1931, n. 773, relativo al Tu delle leggi sulla pubblica sicurezza il quale stabilisce che i "gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive, comprese quelle che forniscono alloggio in tende, roulotte, nonché i proprietari o gestori di case e di appartamenti per vacanze e gli affittacamere, ivi compresi i gestori di strutture di accoglienza non convenzionali, ad eccezione dei rifugi alpini inclusi in apposito elenco istituito dalla regione o dalla provincia autonoma, possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti". Le Regioni e le Province autonome hanno competenza residuale in materia di turismo (Corte costituzionale, sentenza 5 aprile 2012, n. 80): pertanto, occorre fare riferimento anche agli atti normativi di detti enti per individuare il soggetto tenuto alla presentazione della dichiarazione.

Il comma 1-ter in merito agli obblighi dichiarativi precisa che il gestore della struttura ricettiva è responsabile non solo del pagamento dell'imposta e del contributo di soggiorno, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, ma anche della presentazione della dichiarazione e l'onere a carico di questo soggetto è stato confermato anche dalla risposta alle Faq 2 e 3.

Inoltre, è tenuto alla presentazione della dichiarazione il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi (intermediazione immobiliare, soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare), per le c.d. locazioni brevi di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni.

Cosa si intende per locazioni brevi?

Si ricorda che le locazioni brevi trovano la loro disciplina nell'articolo 4 DL 50/2017 convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Rientrano in questo ambito 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.

Il comma 5-ter dell'articolo 5 DL 50/2017 contempla una disposizione analoga a quella prevista dal comma 1-ter dell'articolo 4 Dlgs 23/2011, secondo cui il soggetto il quale incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile anch'esso non solo del pagamento dell'imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, con diritto di rivalsa sui soggetti passivi, ma anche della presentazione della dichiarazione.

In tali casi, i dati non devono essere dichiarati dal gestore della struttura neppure nel campo esenti (si trova conferma nella risposta alla Faq n. 6 e 7).

Le Faq (risposta n. 5) danno anche ulteriori indicazioni specifiche per le agenzie immobiliari, le quali devono indicare tutti gli immobili che gli intermediari hanno in gestione. Inoltre, ciascuna agenzia presenta una distinta dichiarazione al comune dove sono ubicati gli immobili che ha in gestione.

Compilazione della dichiarazione

La dichiarazione si identifica in base all'anno d'imposta e il **riferimento viene inserito nell'apposito campo**, che deve **essere sempre compilato** perché in caso contrario la dichiarazione non viene accettata.

In merito alla tipologia, l'apposito campo identifica la dichiarazione come:

- **“Nuova dichiarazione”** nel caso di prima compilazione della dichiarazione (il sistema verifica la presenza di altre precedenti inviate e, se presenti, blocca l'accettazione);
- **“Dichiarazione Sostitutiva”** nel caso si debba trasmettere nuovamente (per un determinato anno d'imposta e codice fiscale del gestore/mediatore della struttura ricettiva e dello stesso codice catastale del comune) una dichiarazione già inviata, per effettuare un'integrazione o una rettifica dei dati precedentemente dichiarati. In questo caso la presentazione è possibile anche dopo la scadenza del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è sorto il presupposto impositivo;
- **“Dichiarazione multipla”** nel caso in cui si tratti di una dichiarazione costituita da invii multipli. Tale opzione ricorre nel caso in cui non sia possibile rappresentare integralmente la propria posizione su un unico modello e sia, quindi, necessario procedere all'invio di più dichiarazioni allo stesso comune. Ciò obbliga ad inserire il numero progressivo di invio e il numero totale degli invii nel campo specifico.

La dichiarazione riporta i dati del Comune destinatario e del dichiarante individuato tramite la tipologia nel relativo campo in base alle seguenti opzioni alternative:

- gestore della struttura ricettiva;
- mediatore della locazione;
- dichiarante diverso dal gestore della struttura ricettiva (ad esempio rappresentante, curatore fallimentare, erede, ecc.);
- intermediario abilitato;
- gestore o mediatore della locazione della struttura ricettiva.

Il riquadro denominato **“dati della struttura ricettiva”** identifica la struttura oggetto della dichiarazione e deve essere compilato per ogni singola struttura presente nel comune, al quale viene trasmessa la dichiarazione, e amministrata dal gestore/mediatore presente nella dichiarazione.

In riferimento a ciascuna struttura oggetto di dichiarazione devono essere indicati i dati identificativi della struttura **ivi compreso il codice identificativo**, relativi ai trimestri di riferimento dell'imposta: non sarà necessario il protocollo della Scia o Cia (Faq, risposta n. 11).

Vi potranno essere campi di trimestri non compilati nel caso in cui la struttura non abbia operato o non abbia riscosso l'imposta.

In caso di operatività e, in ogni caso, nei campi:

- **“Imposta applicata a notte”** è possibile indicare, nel trimestre di riferimento, fino a tre tariffe diverse, separate da un punto e virgola e deve essere sempre compilato pena la non accettazione della dichiarazione;
- **“Imposta ridotta applicata a notte”** deve essere compilato nel caso in cui il comune abbia previsto una riduzione dell’imposta;
- **“Numero presenze a tariffa ordinaria”** deve essere sempre compilato e nel caso in cui, nel campo “Imposta applicata a notte” siano state applicate più tariffe, occorre indicare le relative presenze suddivise per tariffa, separate da un punto e virgola, rispettando l’ordine di inserimento;
- **“Numero presenze esenti dall’imposta”** deve essere compilato nel caso in cui il comune abbia previsto ipotesi di esenzione e nel caso in cui si superi il numero dei soggetti paganti in base al limite comunale per il numero di presenze non paganti (risposta Faq n. 24);
- **“Numero presenze cui spetta la riduzione”** deve essere sempre compilato nel caso in cui il comune abbia previsto una riduzione dell’imposta.

Il Mef, nella risposta alla Faq n. 27, ha precisato che l’assenza di presenze non giustifica l’omissione della dichiarazione.

Questa deve essere comunque sempre presentata al fine di consentire al comune lo svolgimento dell’attività di controllo, così come deve essere presentata la dichiarazione che riguardi un periodo all’interno del quale vi è stata l’interruzione temporaneo dell’obbligo di versamento dell’imposta di soggiorno (Faq risposta n. 16).

Per quanto attiene ai dati del versamento, il relativo riquadro deve essere sempre compilato sulla base delle seguenti informazioni e impostazione:

- il campo **“Estremi del/dei versamento/i”** non deve essere obbligatoriamente compilato (conferma Faq n. 17). Vi possono essere inseriti i riferimenti dei versamenti effettuati al comune nell’arco di tutti i trimestri e relativi alle strutture oggetto della dichiarazione;
- il campo **“Importo annuale (cumulativo) versato al comune”** deve essere sempre compilato pena la non accettazione della dichiarazione.

L’importo, arrotondato al centesimo di euro, deve essere **cumulativo relativo all’intero anno indicato** nella dichiarazione e a tutte le strutture presenti nella stessa dichiarazione.

Nel caso di dichiarazione multipla, il riquadro versamenti deve essere compilato solo nell’ultimo invio (Faq, risposta n. 28) e i dati dovranno essere complessivamente riferiti anche a quelli relativi agli invii precedentemente effettuati.

Infine, è previsto il riquadro “**Annotazioni generali**” la cui compilazione è facoltativa e può essere utilizzato per inserire informazioni riferibili non necessariamente a un trimestre in particolare, ma comunque legate al rapporto d’imposta e di dichiarazione.

Esempio

Nel caso di rateizzazione in corso con il Comune per il versamento dell’imposta di soggiorno vi potranno essere inserite informazioni in merito alla rateizzazione in corso (Faq risposta n. 12).

Controlli e sanzioni

Il Dm 11 novembre 2020 in merito alla “Fornitura dei dati concernenti le locazioni brevi, l’imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno di Roma Capitale” costituisce un ausilio per i comuni, che hanno istituito l’imposta di soggiorno, ai fini della verifica e del controllo degli adempimenti connessi all’accertamento dell’imposta stessa.

Infatti, il ministero dell’Interno rende disponibili all’agenzia delle Entrate i dati risultanti dalle comunicazioni dei gestori di strutture ricettive e dei proprietari o gestori di case e appartamenti da locazioni brevi, unitamente a quelli trasmessi dai soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ai fini dell’analisi del rischio relativamente alla correttezza degli adempimenti fiscali.

I dati sono resi disponibili in forma anonima e aggregata per struttura e l’agenzia delle Entrate, a sua volta, li rende disponibili ai comuni che hanno istituito l’imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno, i quali li possono utilizzare ai fini di monitoraggio e per lo svolgimento dell’attività di accertamento.

Sono previste sanzioni tributarie in caso di **omessa o infedele presentazione della dichiarazione**, per una somma **dal 100 al 200% dell’importo dovuto**, nonché le sanzioni del 30% in caso di omesso, parziale o tardivo versamento dell’imposta rispetto alle scadenze stabilite dai singoli Comuni (articolo 13 Dlgs 471/1997).

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti*