La "manovrina" è legge: cosa cambia per gli affitti brevi. In arrivo stangata per la tassa di soggiorno

Con 144 voti favorevoli, 104 contrari e un astenuto, Il Senato ha approvato, il Decreto legge (AS. 2853), "manovrina" di metà anno che ha ridefinito molti ambiti concorrenziali tra cui quello degli affitti brevi. Il provvedimento deve ora essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale per la sua **entrata in vigore entro il 23 giugno**. Il nuovo testo ha recepito alcune modifiche rispetto a quello originale con cui si imponeva ai portali di home sharing di fare da sostituto d'imposta per la cedolare secca del 21%
In particolare ora le locazioni brevi possono essere stipulate anche tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
Con regolamento ministeriale si dovranno definire, ai fini dell'applicazione del nuovo regime fiscale delle locazioni brevi, i criteri in base ai quali l'attività di locazione oggetto dello speciale regime si presume svolta in forma imprenditoriale.
Il disposto legislativo prevede inoltre che i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, trasmettino i dati relativi ai contratti di locazione e di sublocazione breve conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.
Viene poi sostituito il comma 5 relativo alla ritenuta d'acconto da parte degli intermediari. In particolare è **soppressa la finalità relativa al contrasto all'evasione fiscale**; inoltre è specificato che i soggetti destinatari della norma sono quelli residenti nel territorio dello Stato che esercitano attività di intermediazione immobiliare e quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
Il nuovo comma 5-bis, prevede che **gli intermediari non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia adempiono all'obbligo di ritenuta d'acconto tramite la stabile organizzazione**. I soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia, ai fini dell'adempimento del suddetto obbligo, in qualità di responsabili d'imposta, possono nominare un rappresentante fiscale tra i soggetti che operano la ritenuta sui redditi di lavoro dipendente, ai sensi

dell’articolo 23 del D.P.R. n. 600 del 1973.

Il comma 5-ter, prevede poi che **il soggetto che incassa il canone ovvero che interviene nel suo pagamento è responsabile del pagamento dell’imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno**, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.

Ultimo ma non meno importante: a decorrere dal 2017, si consente ai comuni di istituire o rimodulare l’imposta di soggiorno e del contributo di soggiorno, in deroga alle norme della legge di stabilità 2016 (articolo 1, comma 26 della legge n. 208 del 2015, modificata dalla legge di bilancio 2017) che impediva agli Enti locali, per gli anni 2016 e 2017, ogni aumento di tributi.