

## FAQ

### DICHIARAZIONE CUMULATIVA

1. Ho una locazione turistica e sto provvedendo all'inserimento dell'imposta di soggiorno, con riferimento all'anno 2020 e 2021. Chiedo se la dichiarazione deve essere cumulativa oppure se occorre presentare due dichiarazioni.

**Risposta:**

**Si devono presentare due dichiarazioni, una per ogni anno. La parola "cumulativamente", presente nella legge, si riferisce ai dati che devono essere dichiarati nell'anno di riferimento.**

### INTERMEDIARI

2. Per il periodo in cui gli ospiti hanno pagato l'imposta direttamente ai soggetti che gestiscono le piattaforme sulla quale avvengono le intermediazioni, come devo procedere, mi sembra di aver capito che non debbo inserire le imposte riscosse dall'intermediario, corretto? Ciò in quanto sul sistema del comune vengono inserite ma come ESENTI. Non vorrei che inserendole, poi non tornano i conti con quanto versato da me.
3. Chi deve presentare la dichiarazione nel caso in cui una persona fisica gestiva una struttura ricettiva chiusa nell'anno 2021 per la quale l'imposta di soggiorno veniva applicata e direttamente versata in parte dall'intermediario e in parte dalla persona fisica che gestiva la struttura?

**Risposte 2 e 3:**

**Nelle istruzioni relative alla compilazione della dichiarazione vengono richiamate le disposizioni di legge che prevedono la presentazione della dichiarazione e in particolare individuano il soggetto obbligato.**

**Ed invero, il comma 1-ter dell'art. 4 del D. Lgs. n. 23 del 2011 prevede che il gestore della struttura ricettiva è responsabile non solo del versamento dell'imposta ma anche della presentazione della dichiarazione.**

**Il comma 5-ter dell'art. 4 del D. L. n. 50 del 2017 sulle locazioni brevi – vale a dire 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 – stabilisce che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile della presentazione della dichiarazione.**

**Pertanto, ai fini dichiarativi, occorre avere presente la fattispecie in cui ci si trova. Se ad esempio ci si trova nell'ambito delle locazioni brevi e l'intermediario incassa il canone, quest'ultimo è responsabile del versamento dell'imposta e, come previsto dalla legge, anche della presentazione della dichiarazione. Tali dati non devono essere dichiarati dal gestore della struttura neppure nel campo esenti.**

4. Ai sensi del comma 5-ter dell'art. 4 del D.L. 50/2017, il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile della presentazione della dichiarazione. I mediatori della locazione sono tenuti alla presentazione di una dichiarazione multipla con codice M, o di una dichiarazione "sintetica" con un solo modello che rappresenti integralmente il totale dell'imposta di soggiorno, naturalmente per ogni anno d'imposta? In quel caso, è possibile utilizzare il campo Annotazioni Generali (avente 1808 caratteri) per fornire l'elenco delle strutture gestite dal mediatore? La presentazione della dichiarazione da parte del mediatore della locazione esonera i titolari degli immobili gestiti in mandato dal mediatore dalla presentazione della loro dichiarazione? Oppure i titolari devono comunque trasmettere i dati delle proprie strutture ricettive in ogni caso?

**Risposta:**

**Innanzitutto si richiama quanto indicato nelle istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione nella parte relativa alle "MODALITÀ DI COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE", "TIPOLOGIA DI DICHIARAZIONE", in cui si legge che il «sistema propone le seguenti opzioni: "Nuova dichiarazione", "Dichiarazione Sostitutiva" o "Dichiarazione multipla"».**

**Pertanto, non esiste una «dichiarazione "sintetica"».**

**Ciò premesso, si fa presente che, per quanto riguarda la dichiarazione multipla, contrassegnata dalla lettera M, la stessa deve essere scelta come tipologia di dichiarazione nel caso in cui si tratti di una dichiarazione costituita da più invii di modelli. Tale opzione deve essere infatti effettuata nel caso in cui non sia possibile rappresentare integralmente la propria posizione su un unico modello, poiché, come nel caso specifico, si devono dichiarare più strutture ricettive di quelle che possono essere contenute in un singolo modello ed è quindi necessario procedere all'invio di più dichiarazioni.**

**Il dichiarante dovrà quindi effettuare la compilazione di più modelli dichiarativi, compilando i dati richiesti e seguendo le istruzioni, che riguardano tale tipologia di dichiarazione.**

**Vale la pena di precisare che il campo relativo al versamento è complessivo rispetto a tutte le strutture dichiarate. Come previsto infatti nelle istruzioni l'importo deve essere cumulativo, relativo all'intero anno indicato nella dichiarazione e a tutte le strutture presenti nella dichiarazione stessa.**

**Ovviamente, nel caso prospettato non è possibile utilizzare il campo Annotazioni Generali, come invece proposto nel quesito.**

5. Per soggetti intermediari quali agenzie immobiliari occorre inserire tutti gli appartamenti che hanno in gestione?

**Risposta**

**Occorre indicare tutti gli immobili che gli intermediari hanno in gestione. Ciascuna agenzia deve fare una distinta dichiarazione al comune dove sono ubicati gli immobili che ha in gestione.**

6. Per pernottamenti gestiti da un intermediario che riscuote e riversa al comune il contributo di soggiorno questi devono essere ignorati dal gestore che solo in parte riscuote personalmente il tributo?

**Risposta:**

**La risposta è affermativa.**

**Infatti, il comma 5-ter dell'art. 4 del D. L. n. 50 del 2017 sulle locazioni brevi – vale a dire 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 – stabilisce che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile della presentazione della dichiarazione.**

**Pertanto, se ci si trova in detta fattispecie la dichiarazione dovrà essere presentata dall'intermediario.**

7. Nel caso di una casa vacanze gestita essenzialmente da un intermediario che incassa e riversa direttamente l'imposta di soggiorno al Comune, si chiede come occorre procedere con la dichiarazione e, in particolare, se occorre dichiarare soltanto gli sporadici casi in cui l'imposta di soggiorno è stata incassata come gestione diretta o se si deve compilare la dichiarazione per i vari trimestri 2020-2021 indicando il numero delle presenze senza indicare gli estremi di versamento (essendo questo fatto direttamente dall'intermediario).

**Risposta:**

**Il comma 5-ter dell'art. 4 del D. L. n. 50 del 2017 sulle locazioni brevi – vale a dire 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 – stabilisce che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è responsabile della presentazione della dichiarazione.**

**Pertanto, se ci si trova in detta fattispecie la dichiarazione dovrà essere presentata solo dall'intermediario. Nei casi in cui invece è stata incassata l'imposta di soggiorno anche come gestione diretta, la dichiarazione deve essere presentata pure dal gestore, limitatamente però ai soggiorni gestiti direttamente da quest'ultimo.**

#### OBBLIGO DI RIPRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI 2020 E 2021

8. Sono proprietario di un appartamento affittato per locazione breve (non come attività di impresa), nel 2021 ho presentato al mio comune di appartenenza il mod. 21 relativo alla dichiarazione annuale per la tassa di soggiorno riscossa nell'anno 2020. Chiedo se, in base alle recenti disposizioni, ho l'obbligo di ripresentarla sul sito dell'Agenzia delle Entrate insieme a quella del 2021.
9. A seguito dell'approvazione del modello di dichiarazione dell'imposta di soggiorno con il D.M. 29 aprile 2022, si chiede se tale modello deve essere utilizzato anche dagli host del comune visto che nel comune stesso già esiste un sistema di rendicontazione telematico del contributo di soggiorno tramite apposita piattaforma, in cui è stato già rendicontato per il 2020/2021 il Contributo di Soggiorno incassato e versato.

#### **Risposte 8 e 9:**

**Considerato che si tratta del primo anno di applicazione dell'obbligo dichiarativo mediante presentazione del modello ministeriale (Decreto 29 aprile 2022), si ritiene che i soggetti che hanno già presentato per gli anni di imposta 2020 e 2021 una dichiarazione/comunicazione al comune seguendo le indicazioni prescritte dal comune stesso, non sono obbligati a ripresentare per dette annualità la dichiarazione di cui al decreto.**

**Al di fuori di tale caso, è chiaro che il contribuente dovrà utilizzare esclusivamente il nuovo modello ministeriale per la dichiarazione dell'imposta o del contributo di soggiorno.**

#### COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

10. Nella sezione "Dati Struttura Ricettiva" vengono chiesti i dati dell'unità locata. Per le persone private che provvedono al versamento dell'imposta direttamente e

anche per chi si avvale dell'agenzia immobiliare, il pagamento viene effettuato al comune periodicamente ma per il totale degli alloggi, senza avere nello storico tenuto traccia della distinzione tra i vari edifici. È necessario invece dividere i versamenti effettuati per alloggio, al fine di provvedere ad indicare nella dichiarazione gli importi distinti per unità?

**Risposta:**

**Non è necessario distinguere i versamenti relativi ai diversi alloggi. Infatti, come si evince dalle istruzioni per la compilazione della dichiarazione, il campo "Importo annuale (cumulativo) versato al comune" riguarda tutte le strutture gestite.**

11. Dati dell'immobile. Per individuare univocamente gli immobili, è possibile inserire il codice identificativo della struttura ricettiva o il protocollo della Scia o della CIA (comunicazione di inizio attività) nel campo Progressivo nella sezione Dati della Struttura Ricettiva, o in alternativa nel campo Annotazioni Generali?

**Risposta:**

È sufficiente inserire il codice identificativo della struttura. Se lo si ritiene **utile nelle Annotazioni Generali può essere indicato anche il protocollo della Scia o della CIA.**

12. Rateizzazioni. Nel caso in cui il titolare dell'attività abbia ottenuto una rateizzazione dal Comune e non abbia versato integralmente l'imposta, come va compilata la dichiarazione?

**Risposta:**

**Nel campo versamenti si inserisce l'importo effettivamente versato e nelle Annotazioni Generali può essere valorizzata la circostanza della rateizzazione in corso.**

13. Scia multiple. Nel caso di Scia multiple (anche dette Scia "commerciali"), che contengono più unità immobiliari, per le quali l'imposta di soggiorno viene dichiarata e versata al Comune in modo aggregato senza distinguere le singole unità, è possibile dichiarare i versamenti in dichiarazione in modo aggregato?

**Risposta:**

**Si conferma che occorre dichiarare i versamenti in modo aggregato.**

14. Esenzioni e sospensioni Covid. Qualora siano intervenute esenzioni e/o sospensioni dei versamenti a causa degli effetti della pandemia da Covid19, come andrà compilata la sezione Versamenti?

**Risposta:**

**Se il comune ha sospeso l'imposta, la dichiarazione non va presentata. Se si è invece usufruito di esenzioni relative ai soggiornanti, queste si indicano nell'apposito campo.**

15. Periodi di versamento sfalsati. Gli accordi di alcuni portali prevedono il riversamento dell'imposta al Comune da parte del portale con cadenza diversa rispetto al periodo di versamento del Regolamento Comunale (mese, bimestre, trimestre...). Ad esempio in alcuni casi i portali prelevano l'imposta dai turisti al momento della prenotazione e non dell'arrivo e pernottamento, creando quindi uno sfasamento tra il momento del pagamento e quello del pernottamento, cui fa riferimento la dichiarazione. In questi casi, si devono comunque seguire le regole stabilite per la presentazione della dichiarazione nella compilazione dei dati su base trimestrale?

**Risposta:**

**Il periodo da considerare è quello del pernottamento effettivo. Si sottolinea che il versamento, essendo cumulativo, è sganciato dai trimestri.**

16. Si chiede se la dichiarazione telematica dell'imposta di soggiorno dev'essere fatta anche se nell'anno 2020 e 2021 il Comune in cui è situata la nostra locazione turistica aveva sospeso l'imposta causa Covid.

**Risposta:**

**Si ritiene che non sussiste l'obbligo dichiarativo, dal momento che è il comune stesso ad aver sospeso il versamento dell'imposta. Ovviamente se la sospensione riguarda solo alcuni mesi degli anni in questione, la dichiarazione deve essere presentata.**

17. Per quanto riguarda la voce estremi del versamento, si chiede se si deve indicare il codice IUV (identificativo univoco di versamento).

**Risposta:**

**Non è previsto l'obbligo di inserire il codice nel rigo "Estremi del/dei versamenti/o". Tuttavia, nel caso in cui se ne ravvisi la necessità, lo stesso può essere inserito nelle Annotazioni Generali.**

18. In relazione ai dati della struttura, nella casella "Progressivo" si deve scrivere 1 nel caso in cui si gestisce una sola struttura?

**Risposta:**

**La risposta è affermativa.**

19. Quante strutture è possibile inserire in una singola dichiarazione?

**Risposta:**

**Per quanto riguarda il numero massimo di strutture per singola dichiarazione, nelle specifiche tecniche è stato indicato il valore 1.500, in considerazione del limite massimo di 3MB delle dichiarazioni inviate tramite Entratel/Fisconline.**

20. In caso di locazione turistica per la "Denominazione della struttura" è possibile indicare il codice CIU, che è il codice identificativo univoco rilasciato da Roma Capitale alle attività ricettive?

**Risposta:**

**Il campo dedicato alla denominazione della struttura è un campo alfanumerico di 200 caratteri, quindi il codice CIU può essere inserito.**

21. In merito agli indirizzi di posta elettronica PEO e PEC, si chiede se possono essere indicati quelli personali in caso di locazioni turistiche che non hanno un sito web.

**Risposta:**

**La risposta è affermativa.**

22. Riguardo alla compilazione della dichiarazione dell'imposta di soggiorno e precisamente alla voce "Numero di presenze tariffa ordinaria", occorre inserire il numero di pernottamenti a tariffa ordinaria? Ad esempio se ho una prenotazione di 2 adulti per 2 notti...il numero di presenze è 4?

**Risposta:**

**Si ritiene che il numero di presenze riguardi il numero dei soggetti, considerando anche i giorni di pernottamento. Per cui, nell'esempio sopra riportato, il numero di presenze da indicare è 4, che è quello da cui dipende il versamento dell'imposta da indicare nell'apposito campo.**

23. Laddove il gestore abbia strutture in comuni diversi, le dichiarazioni successive alla prima saranno da indicare come dichiarazione multipla? Diversamente, in quali casi va utilizzata la dichiarazione multipla?

**Risposta**

**La dichiarazione multipla vale solo nel caso in cui il dichiarante deve presentare la dichiarazione allo stesso comune. Ed invero, come precisato nelle istruzioni e nelle specifiche tecniche: la dichiarazione multipla vale solo nel caso in cui non sia possibile rappresentare integralmente la propria posizione su un unico modello, poiché viene superato il numero massimo di 1500 strutture (pari a 3 MB) stabilito per singolo modello ed è quindi necessario procedere all'invio di più dichiarazioni allo stesso comune.**

24. L'imposta di soggiorno normalmente si paga fino ad un numero massimo di giorni. Prendendo ad esempio la scelta di un Comune di applicare l'imposta di soggiorno fino a 10 giorni, quali dati vanno indicati nel modello se un ospite soggiorna per 15 giorni?

1) indicando le sole notti imponibili e quindi con numero presenze pari a 10? oppure

2) Indicando nel campo numero presenze ordinarie 10 e poi nel campo "numero presenze esenti dall'imposta" = 5?

**Risposta:**

**La risposta n. 2 sembra la più aderente alla finalità della dichiarazione. Infatti, l'imposta deve corrispondere a quanto effettivamente versato. Pertanto, è corretto indicare le presenze che non pagano l'imposta tra le esenti. Inoltre, i dati della dichiarazione corrispondono con i dati relativi ai pernottamenti che pervengono ai comuni in virtù del decreto interministeriale 11 novembre 2020 relativo alla fornitura dei dati per locazioni brevi, l'imposta di soggiorno e il contributo di soggiorno di Roma Capitale.**

DICHIARANTI

25. La dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno vale solo per chi ha locato appartamenti negli anni 2020/2021 con locazioni brevi inferiori a 30 gg come da art. 4 decreto legge 24 aprile 2017 n. 50 oppure anche per chi li ha avuti locati con contratti annuali?

**Risposta:**

**L'art. 4 del D. Lgs. n. 23 del 2011 stabilisce che i comuni capoluogo di provincia, le unioni di comuni nonché i comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte possono istituire un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio. Dal punto di vista normativo, l'individuazione delle strutture ricettive è demandata alla competenza regionale. Per cui, se il contratto di locazione annuale, cui si riferisce il quesito, riguarda una struttura ricettiva che rientra nella fattispecie prevista dalla legislazione regionale, allora il locatore sarà tenuto al versamento dell'imposta di soggiorno e conseguentemente anche alla presentazione della dichiarazione.**

26. Comproprietari. Nel caso in cui l'immobile destinato ai fini turistici sia di proprietà di più comproprietari, sarà obbligato alla presentazione della dichiarazione solo il titolare già individuato come responsabile d'imposta verso il Comune, o tutti i comproprietari?

**Risposta:**



**Si ritiene che la dichiarazione, come previsto dalle disposizioni di legge, deve essere presentata dal soggetto che è già noto al comune quale responsabile d'imposta.**

27. Laddove il gestore non abbia avuto presenze, è tenuto a fare la dichiarazione?

**Risposta:**

**La dichiarazione deve essere comunque presentata al fine di consentire al comune lo svolgimento dell'attività di controllo.**

28. Per un gestore che è titolare di più strutture, ma che per alcune svolge attività di impresa come ditta individuale mentre per altre no, ovvero è titolare della struttura in qualità di persona fisica, come si presentano le distinte dichiarazioni, essendo il codice fiscale del gestore lo stesso e non consentendo l'applicazione web la creazione e la trasmissione di due dichiarazioni per lo stesso anno, comune e gestore?

**Risposta:**

**Nel caso in cui un gestore sia titolare di più strutture all'interno di uno stesso comune, ma svolge attività di impresa solo per alcune di esse configurandosi come ditta individuale, si dovranno effettuare due trasmissioni, separando le strutture per cui il gestore svolge attività di impresa da quelle per cui è titolare in qualità di persona fisica.**

**Il primo invio sarà una dichiarazione "Nuova" (o sostitutiva nel caso ne sia già stata trasmessa una in precedenza) indicando come progressivo di invio il valore 1 e come totale invii il valore 2; in questa prima dichiarazione, l'importo totale versato nel quadro "Versamenti" dovrà essere impostato a 0.**

**Il secondo invio sarà una dichiarazione "Multipla" con progressivo di invio pari a 2 e totale invii pari a 2; in questa dichiarazione dovrà essere indicato l'importo totale versato dell'imposta per tutte le strutture afferenti al gestore (anche quelle riportate nel primo invio).**

**Nel quadro "Annotazioni generali" sarà necessario indicare l'ID della dichiarazione ed il protocollo di trasmissione relativi al primo invio.**

#### AUTONOMIE SPECIALI

29. In merito all'imposta di soggiorno istituita dalla provincia autonoma di Trento con legge provinciale 12 agosto 2020, n. 8 e dalla provincia autonoma di Bolzano con legge provinciale 16 maggio 2012, n. 9 e con il Decreto del Presidente della Provincia 1° febbraio 2013, n. 4 (Regolamento di esecuzione sull'imposta comunale di soggiorno), si chiede se sia necessario presentare la dichiarazione utilizzando il modello ministeriale, fondato su un presupposto normativo

assolutamente diverso rispetto all'imposta di soggiorno istituita dalle Province Autonome.

**Risposta:**

**Si ritiene che, in ragione dell'autonomia di cui godono le Province autonome di Trento e di Bolzano, in virtù dell'art. 72 dello Statuto che riconosce il potere di stabilire imposte e tasse sul turismo, il modello di dichiarazione dell'imposta di soggiorno approvato con decreto 29 aprile 2022 non è direttamente applicabile ai soggetti che gestiscono le strutture ricettive del territorio delle Province in questione. Di conseguenza, anche gli adempimenti relativi agli obblighi dichiarativi rientrano nelle prerogative statutali.**