



Comune di Rimini

Dipartimento Risorse
Settore Tributi

Via Ducale, 7 - 47921 Rimini
tel. 0541 704184 - fax 0541 704710
www.comune.rimini.it
e-mail : impostadisoggiorno@comune.rimini.it
pec: ufficio.tributi@pec.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

CIRCOLARE INFORMATIVA n. 03/IDS/2018
Rimini, 21 marzo 2018

Ai gestori dei portali telematici

**Alle agenzie di intermediazione immobiliare
del Comune di Rimini**

**Ai locatori di affitti brevi di appartamenti o
camere del Comune di Rimini**

Oggetto: Imposta di Soggiorno - Novità in materia di locazioni brevi

Buongiorno,

si fa presente che il D.L. 50 del 24/04/2017, convertito dalla L. 96 del 21/06/2017, ha regolamentato, anche **in materia di imposta di soggiorno**, le locazioni di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni (cosiddette "locazioni brevi").

NORMATIVA

In particolare, la norma ha precisato che per **locazioni brevi** si intendono quelle locazioni stipulate da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, **direttamente** oppure **tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o soggetti che gestiscono portali telematici**.

Il suddetto decreto prevede che il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, ovvero che interviene nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, è **responsabile del pagamento dell'imposta di soggiorno**, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal Regolamento Comunale.

A tali fini, il Comune di Rimini ha modificato il Regolamento Comunale per l'imposta di Soggiorno, nelle parti in cui definisce:

1. il **presupposto**, integrando l'art. 2 del suddetto regolamento, con gli **immobili destinati alla locazione breve**, ancorché non rientranti nella tipologia di struttura ricettiva di appartamenti ammobiliati ad uso turistico, sempre ubicati nel territorio del Comune di Rimini (ad esempio affitto di sole camere, per le quali non c'è obbligo di comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive);
2. i **soggetti obbligati alla riscossione dell'imposta**, integrando l'art. 3 del suddetto



regolamento, con i **soggetti che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi, nel caso di contratti di locazioni brevi;**

3. **gli obblighi dei gestori di portali telematici e dei soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare** (art. 6 bis) indicando che, in assenza di apposita convenzione con l'Ente, tali soggetti sono tenuti a ottemperare a tutti obblighi disciplinati nell'art. 6 del regolamento, ossia quelli previsti per i gestori di strutture ricettive, tenendo però presente che, a differenza di questi ultimi che sono solo responsabili degli adempimenti strumentali all'esazione dell'imposta, i soggetti di cui sopra sono stati definiti dalla normativa **responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno.**

TARIFFE

Per quanto riguarda le tariffe da applicare, la Giunta del Comune di Rimini ha deliberato che:

- a decorrere dal 1 aprile 2018, nel caso il canone venga riscosso **da gestori di piattaforme telematiche o da soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, la tariffa è pari al 3% del canone o corrispettivo della locazione (fino ad un massimo di € 5,00 a persona, per notte di soggiorno), fino ad un massimo di 7 notti;
- nel caso che, invece, il canone venga riscosso **direttamente** dal locatore, rimane confermata la tariffa di € 0,50 per pernottamento, per persona, fino ad un massimo di 7 notti.

COSA DEVONO FARE I LOCATORI IN CASO DI LOCAZIONI BREVI

- se gestiscono **direttamente** l'appartamento, ossia riscuotono il canone direttamente dagli ospiti, non cambia nulla e, quindi, sono tenuti a riscuotere l'imposta di soggiorno e a riversarla all'Ente trimestralmente, nonché a presentare la dichiarazione annuale ed a svolgere tutti gli adempimenti previsti dall'art. 6 del regolamento per l'Imposta di Soggiorno;
- *se si avvalgono di intermediari, quali agenzie immobiliari o portali telematici*, oltre che per la pubblicità dell'appartamento anche per la riscossione del canone, **NON** sono tenuti agli obblighi relativi alla riscossione ed al riversamento dell'imposta di soggiorno (in quanto questi adempimenti sono stati previsti a carico dell'intermediario) ma, solo a rendicontare all'ufficio i pernottamenti, tramite l'apposta dichiarazione;
- *se gestiscono in maniera mista*, ossia in parte direttamente e in parte ricorrendo agli intermediari, devono comportarsi di conseguenza; pertanto, sono tenuti a riscuotere e riversare l'imposta di soggiorno trimestralmente solo per i pernottamenti gestiti direttamente, mentre devono presentare la dichiarazione annuale per tutti pernottamenti (con distinzione fra le due tipologie di ospiti), nonché svolgere tutti gli adempimenti previsti dall'art. 6 del regolamento per l'Imposta di Soggiorno.



**COSA DEVONO FARE
I GESTORI DEI PORTALI TELEMATICI E
GLI AGENTI IMMOBILIARI INTERMEDIARI**

I gestori di portali telematici e gli agenti immobiliari intermediari che incassano il canone o il corrispettivo delle locazioni brevi di appartamenti o camere ubicate nel Comune di Rimini, sono tenuti, a decorrere dal 1 aprile 2018, ad incassare anche l'imposta di soggiorno nella misura del 3% del costo della camera ed a riversarla all'Ente, secondo le modalità stabilite dall'art. 6 del Regolamento Comunale per l'Imposta di Soggiorno, nonché ad adempiere a tutti gli altri obblighi previsti dal suddetto articolo.

Si fa presente che la Giunta del Comune di Rimini ha predisposto uno **schema di convenzione** per facilitare la gestione dell'imposta di soggiorno nell'ipotesi in esame. Gli intermediari interessati sono invitati a contattare l'ufficio imposta di soggiorno.

In merito, si informa che è già stato firmato un accordo con la piattaforma **Airbnb** e che, pertanto, dal 1 aprile 2018 gli ospiti che prenoteranno, attraverso tale portale, un appartamento o una camera ubicati nel territorio del Comune di Rimini, verseranno direttamente alla piattaforma anche l'imposta di soggiorno, nella misura del 3% del costo del soggiorno; Airbnb riverserà le somme incassate all'Ente e presenterà la dichiarazione riepilogativa, nei termini e nelle condizioni stabilite nell'accordo siglato.

**CHI E' TENUTO A DARE COMUNICAZIONE ALLO SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA'
PRODUTTIVE (SUAP)**

La Legge Regionale Emilia Romagna n. 16/2004 dispone che è necessaria la comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune, qualora i proprietari o usufruttuari di immobili concedano in locazione a *turisti* i propri appartamenti (fino ad un massimo di 3), in forma non imprenditoriale, per un periodo non superiore a sei mesi consecutivi.

Cosa è considerato Turismo (definizione dell'Organizzazione Mondiale del Turismo):

"E' l'insieme delle attività delle persone che effettuano uno spostamento o soggiornano al di fuori dell'abituale ambiente per almeno 24 ore e comunque per un periodo non superiore ad un anno". Si basa su un fattore economico: *"Sono turisti coloro che durante i propri viaggi usufruiscono di servizi a pagamento e apportano denaro nel luogo di destinazione".*

Pertanto, tutti coloro che affittano i propri appartamenti e rientrano nelle caratteristiche di cui sopra, sono tenuti a dare comunicazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) del Comune di Rimini con le modalità indicate al seguente link: <http://www.comune.rimini.it/comune-e-citta/comune/sportello-unico-le-attivita-produttive/ufficio-suap-sportello-impresa-1>.

Nel caso invece, la locazione sia stata stipulata per motivi diversi dal turismo, ma rientri comunque nella definizione di "locazione breve" sopra riportata, seppure non è necessaria la comunicazione al SUAP, è obbligatorio ottemperare a tutti gli adempimenti relativi all'Imposta di Soggiorno, il mancato rispetto dei quali comporta l'assoggettamento a sanzioni amministrative e penali.



Per le informazioni relative agli adempimenti previsti per il corretto svolgimento dell'attività in oggetto, si consiglia di accedere al sito della Regione Emilia Romagna, tramite il seguente link: <http://imprese.regione.emilia-romagna.it/turismo/temi/appartamenti-ammobiliati-per-uso-turistico>.

Il Dirigente del Settore Tributi
D.ssa Ivana Manduchi
(documento firmato digitalmente)

L'ufficio presso il quale ottenere ulteriori informazioni in merito è:

COMUNE DI RIMINI
DIPARTIMENTO RISORSE – SETTORE TRIBUTI
Ufficio Imposta di soggiorno
Via Ducale, 7 – 47921 Rimini (RN)
Tel. 0541.704184 – 704631 - Fax 0541.704710
mail: impostadisoggiorno@comune.rimini.it
PEC: ufficio.tributi@pec.comune.rimini.it
Sito internet: www.comune.rimini.it

