

SERGIO LOMBARDI
DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE
AUT. CONS. DEL LAVORO L. 12/1979



NEWSLETTER
STRUTTURE TURISTICHE EXTRA-ALBERGHIERE E
LOCAZIONI TURISTICHE

MAGGIO 2019



Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma

NEWSLETTER STRUTTURE TURISTICHE EXTRA-ALBERGHIERE E LOCAZIONI TURISTICHE

Di seguito il consueto aggiornamento su notizie, adempimenti ed eventi relativi al mondo dell'extra-alberghiero/locazioni turistiche.

NEWS MAGGIO 2019 – aggiornate al 31/5/2019

BREAKING NEWS Airbnb lancia la commissione al 14% per hotel e property manager BREAKING NEWS

Airbnb si sta preparando a lanciare una novità tariffaria che rivoluzionerà la gestione delle tariffe online: dal 4 giugno 2019 i nuovi property manager e hotel che si collegano dall'Europa, dall'Asia (escluso il Giappone) e dall'Africa tramite channel manager avranno un piano tariffario unico con commissioni al 14% mentre i property manager che sono già sulla piattaforma potranno scegliere tra due piani tariffari: quello classico che prevede commissioni dal 3 al 5% con addebito all'ospite di una parte delle fees, oppure un modello più simile a quello di Booking ed Expedia, che prevede una **commissione del 14% per l'host** ma nessuna spesa aggiuntiva per il guest. [Lo scoop di Domenico Palladino](#)

DDL Delega Turismo - aggiornamento

Federalberghi ripropone il progetto del Registro Pubblico Nazionale degli alloggi turistici, già presente negli emendamenti non approvati della Legge di Bilancio 2019 (Emendamenti 1.274 - 1.2301 - 1.2338), descritti in dettaglio [in questo mio articolo](#). Gli emendamenti, fortunatamente non accolti, prevedevano pesanti complicazioni burocratico-operative e altre limitazioni, fra cui spiccava la presunzione di imprenditorialità per i soggiorni da 1 a 7 notti, la certificazione antimafia, la necessità dell'attestazione dell'assenso del condominio per svolgere l'attività di locazione turistica e maxi multe da 3.000 euro al giorno. Fra le informazioni dovute

SERGIO LOMBARDI - DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE - AUT. CONS. DEL LAVORO L. 12/1979

ROMA: VIA EDOARDO JENNER 47/D – NAPOLI: VIA GUGLIELMO SANFELICE 33 – GENZANO: VIA SEBASTIANO SILVESTRI 214

e-mail: info@sergiolombardi.net

Sito web: www.sergiolombardi.net

www.taxbnb.it

Facebook: www.facebook.com/SergioLombardiConsulenzaTuristica

Twitter: www.twitter.com/DifeProprietari

Linkedin: www.linkedin.com/in/sergio-lombardi-taxbnb/

dai proprietari nella pratica di iscrizione al Registro, le “coordinate geografiche espresse in gradi decimali e nominativo indicato sul citofono”. Fra le complicazioni, l’obbligo di registrazione di ogni prenotazione: “I contratti conclusi per il tramite di intermediari o sistemi di prenotazione online, sono soggetti all’obbligo di registrazione”.

Il DDL è nella fase di attività conoscitiva, e le audizioni presso la X Commissione della Camera sono iniziate il 13 maggio. Fra le numerose parti che sono state audite, Federalberghi, ANBBA e Confedilizia, che ha proposto l'introduzione della “comunicazione unica” per il settore locazioni brevi, con cui unificare in un'unica comunicazione in un unico portale tutti gli adempimenti diretti alle diverse istituzioni e pubbliche amministrazioni. Il 30 maggio era prevista l’audizione dei rappresentanti della Conferenza Stato-Regioni, che è stata rinviata.

Il 24 giugno il provvedimento dovrebbe arrivare in aula alla Camera, per la discussione sulle linee generali del disegno di legge.

[Osservatorio sul DDL Delega Turismo](#)

Airbnb introduce clausole di esclusività per gli host

Secondo alcune clausole presenti per il servizio Airbnb Plus, gli host hanno obbligo di esclusività con Airbnb per le loro case pubblicate sul sito.

Dopo la pubblicazione dell’annuncio con Airbnb Plus, l'host deve acconsentire a:

- accettare prenotazioni future per il suo alloggio solo su Airbnb o attraverso il suo sito web;
- rimuovere qualsiasi annuncio per la sua casa da altri siti web o servizi di prenotazione, così che questa non figuri nei risultati di ricerca e non possa essere prenotata o condivisa da ospiti non facenti parte di Airbnb;
- aggiornare la disponibilità del suo calendario su Airbnb, sbloccando qualsiasi data precedentemente disponibile per ospiti non registrati su Airbnb su altri siti web o servizi di prenotazione.

[Pagina Airbnb con nuova policy per gli annunci Plus](#)

Contributo di soggiorno: in esame una riapertura alle dilazioni

Non è ancora decaduta la proposta di iniziativa Consiliare (Prot. n. RC/4053/2019) di “Integrazione del Regolamento sul Contributo di Soggiorno nella Città di Roma Capitale approvato con Deliberazione dell’Assemblea Capitolina n. 32 del 30 marzo 2018”, che propone l’**Autorizzazione alla dilazione di riversamento del contributo di soggiorno nella Città di Roma da parte del Funzionario Responsabile.**

Al momento, nè il Dipartimento Risorse Economiche, nè Aequa Roma concedono rateizzazioni agli agenti contabili che risultano non regolari nei riversamenti del Contributo di Soggiorno.

Codice Identificativo rinviato


Nel DDL Delega Turismo, il termine indicato per l'emissione dei decreti delegati è di 2 anni dalla approvazione del disegno di legge. Molto probabilmente è una formulazione tecnica standard per le norme, ma i due anni hanno deluso Federalberghi, Federturismo ed ANBBA, che lo hanno espresso nelle loro audizioni del 13 maggio. Sicuramente il codice identificativo nazionale non verrà approvato entro l'estate, come si proponeva il Ministro Centinaio, che attribuisce alla burocrazia i tempi lunghi.

Sorpasso dell’Extra-Alberghiero sugli alberghi: dati Istat

(Senza tener conto delle locazioni turistiche, non presenti nelle statistiche Istat), nel 2017 in Italia, la ricettività turistica è rappresentata da 204.903 esercizi che garantiscono oltre 5 milioni di posti letto, una dotazione aumentata rispettivamente del 14,8% e dell’1,9% rispetto al 2016. Oltre la metà dei posti letto afferisce a strutture extralberghiere; in particolare, gli alberghi (32.988 unità) contano poco più di 2,2 milioni di posti letto, mentre gli esercizi extra-alberghieri (171.915 unità) offrono quasi 2,8 milioni di posti letto. (dall'audizione dell'Istat alla X Commissione Camera per il DDL Delega Turismo)

Extra-Alberghiero: dati di Roma Capitale

Al 31 marzo 2019, secondo i dati presenti nel portale di Roma Capitale, il settore extra-alberghiero vanta quasi 18mila unità, contro 1.132 alberghi. Il dettaglio nel rapporto Rhome Sharing:

RAPPORTO RHOME SHARING SUL SETTORE EXTRA-ALBERGHIERO ROMA CAPITALE – DATI AL 31/3/2019 					
SETTORE EXTRA-ALBERGHIERO			SETTORE ALBERGHIERO		
TIPOLOGIA	NUMERO	%	TIPOLOGIA	NUMERO	%
BED&BREAKFAST	1.611	14,97%	HOTEL	1.038	91,70%
CASE VACANZE	3.671	34,11%	RESIDENCE	36	3,18%
TOTALE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE NON IMPRENDITORIALI	5.282	49,08%	DEPENDANCE	58	5,12%
AFFITTACAMERE	3.089	28,70%	TOTALE STRUTTURE ALBERGHIERE	1.132	100%
BED&BREAKFAST IMPRENDITORIALI	107	0,99%			
CASE VACANZE IMPRENDITORIALI	2.284	21,22%			
TOTALE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE IMPRENDITORIALI	5.480	50,92%			
TOTALE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE	10.762	100,00%			
LOCAZIONI TURISTICHE*	7.000				
TOTALE STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE + LOCAZIONI TURISTICHE	17.762				

* DATO SULLE LOCAZIONI TURISTICHE BASATO SU ACCESSO AGLI ATTI DEL SUAR IN DATA 14/11/2018 RIELABORATO DA RHOME SHARING

Booking: introduzione delle commissioni d'incasso

Dal 15 Maggio 2019, tutte le prenotazioni con pagamenti gestiti da Booking includeranno un incremento delle commissioni dell'1,3%. Risentirà delle commissioni d'incasso la maggior parte delle strutture iscritte, ed in particolare, le piccole strutture ricettive extra-alberghiere non imprenditoriali e le locazioni turistiche.

SERGIO LOMBARDI - DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE - AUT. CONS. DEL LAVORO L. 12/1979

ROMA: VIA EDOARDO JENNER 47/D – NAPOLI: VIA GUGLIELMO SANFELICE 33 – GENZANO: VIA SEBASTIANO SILVESTRI 214

e-mail: info@sergiolombardi.net

Sito web: www.sergiolombardi.net

www.taxbnb.it

Facebook: www.facebook.com/SergioLombardiConsulenzaTuristica

Twitter: www.twitter.com/DifeProprietari

Linkedin: www.linkedin.com/in/sergio-lombardi-taxbnb/

Roma: pagamento reversale SUAR per Locazioni Turistiche

Sul portale di Roma Capitale, è ora possibile effettuare il pagamento della reversale per la Comunicazione di inizio attività degli alloggi ad uso turistico "Altre forme di Ospitalità". "Con la Delibera della Giunta Capitolina n. 245/2018, dal 07/01/2019, sono dovute le seguenti spese di istruttoria: Comunicazione di inizio attività euro 21,00 , Comunicazione di cessazione euro 21,00 , Modifiche della Comunicazione di inizio attività euro 21,00 .

Condannata a due anni e sei mesi titolare di affittacamere per peculato su imposta di soggiorno

La prima condanna penale per non aver versato la tassa di soggiorno al Comune di appartenenza è per la titolare di due affittacamere e di un albergo. A nulla sono valse le giustificazioni «Ero in crisi, soldi usati per pagare i dipendenti». L'imprenditrice è stata condannata dal tribunale a 2 anni e 6 mesi di reclusione e dalla Corte dei Conti ad un maxi risarcimento.

A Roma le prime chiusure punitive di strutture ricettive per omesso contributo di soggiorno

A Roma sono state chiuse alcune strutture ricettive non in regola con il contributo di soggiorno, fra cui un affittacamere e il celebre hotel "The Church Palace" (ex Domus Mariae dell'Azione Cattolica).

E' stata applicata la tabella delle chiusure, parte della Determina QA/59443/2018 del 27/12/2018 del Dipartimento Turismo - SUAR - [testo integrale su taxbnb](#)

All'albergo è stata ordinata dal 7 febbraio 2019 la sospensione della licenza di 180 giorni per non aver versato la tassa di soggiorno a partire dal 2016. Il 29 Marzo l'albergo ha riaperto, grazie ad una sospensiva del Consiglio di Stato che ha concesso la riapertura temporanea dell'Hotel sito in Via Aurelia, ma i lavoratori, senza retribuzione da mesi, non sono tornati al lavoro.

Roma Capitale: rottamazione cartelle

Roma Capitale: adesione alla definizione agevolata delle controversie tributarie pendenti. Nella delibera, fra i tributi comunali agevolabili, non è presente il contributo di soggiorno.

Affitti brevi, Airbnb verso l'esonero dal pagamento della cedolare secca? Non è certo

L'articolo de Il Sole 24 Ore sulla situazione di Airbnb in Francia, e molti altri visti in giro, giungono a conclusioni molto rapide, applicando all'Italia la decisione della Corte UE sulla Francia attraverso automatismi legali non esistenti. La definizione della controversia Airbnb-Agenzia delle Entrate passerà comunque attraverso il giudizio amministrativo, tuttora aperto, con un possibile ricorso di Airbnb al Consiglio di Stato dopo la sentenza di febbraio del Tar del Lazio.

Il Sole 24 Ore del 30 aprile: "Airbnb offre servizi «immateriali» e non è quindi assoggettabile alla disciplina sugli agenti immobiliari contenuta nella stringente "legge Hoguet" che regola questa attività in Francia. [Le conclusioni dell'avvocato generale della Corte di Giustizia Ue nella causa C-390/18](#), non ancora confermate dalla sentenza e i possibili impatti sulla causa Airbnb in Italia e sul ruolo di sostituto d'imposta per la cedolare secca al 21% sui redditi dei proprietari."

Articolo su Immobili e Proprietà IPSOA

Sul numero 5/2019 della rivista Immobili e Proprietà Ipsoa, è stato pubblicato il mio nuovo articolo sulla cedolare secca per le locazioni brevi e sulle novità fiscali e normative. L'articolo è [scaricabile gratis a questo link](#) per i soli destinatari della newsletter, per sola consultazione, senza diffusione. [La rivista completa è acquistabile qui](#).

EVENTI

L'11 giugno dirigerò negli avveniristici "heartquarters" Gordian a Roma il nuovo workshop a numero chiuso per property managers sui servizi a valore aggiunto da

SERGIO LOMBARDI - DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE - AUT. CONS. DEL LAVORO L. 12/1979

ROMA: VIA EDOARDO JENNER 47/D – NAPOLI: VIA GUGLIELMO SANFELICE 33 – GENZANO: VIA SEBASTIANO SILVESTRI 214

e-mail: info@sergiolombardi.net

Sito web: www.sergiolombardi.net

www.taxbnb.it

Facebook: www.facebook.com/SergioLombardiConsulenzaTuristica

Twitter: www.twitter.com/DifeProprietari

Linkedin: www.linkedin.com/in/sergio-lombardi-taxbnb/

offrire agli ospiti, organizzato con Edgar, Locare, Gordian, Taxbnb e Rhome Sharing.

Poster

Il **4 giugno** tornano gli Open Days per gli Host. L'iniziativa delle giornate di consulenza gratuita è stata un successo e di riproporla. I giorni in cui i professionisti **Taxbnb** riceveranno i titolari di strutture extra-alberghiere e locazioni turistiche per offrire consulenza gratuita su tutti i temi fiscali, legali e amministrativi sono:

4 giugno dalle 15:00 alle 19:00 (esaurito);

13 giugno dalle 15:00 alle 19:00;

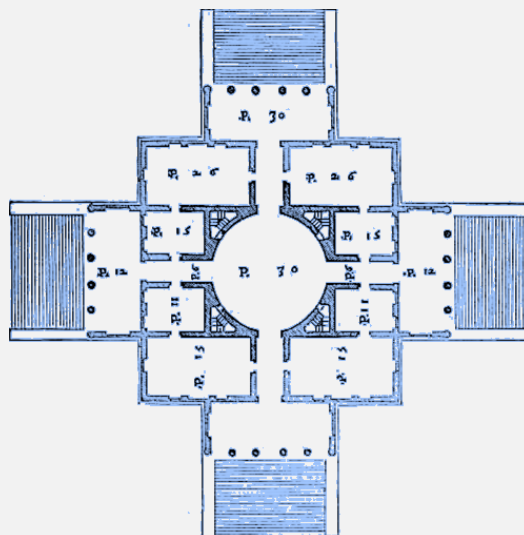
18 giugno dalle 15:00 alle 19:00.

Il **23 maggio** ho tenuto uno speech al roadshow "Affitti Brevi a Roma tra sfide e opportunità future", tenutosi a Roma al Palazzo dell'Informazione AdnKronos.

Intervista e filmato

L'8 maggio sono intervenuto come speaker al convegno presso la Camera dei Deputati "Nuovi scenari nel panorama immobiliare: affitti brevi e affitti lunghi, opportunità e criticità". Filmato

Sono stato contattato per partecipare ad altri eventi nel 2019. Presto news sul mio sito web.



Copertina e ultima pagina: Villa Almerico Capra, meglio nota come "La Rotonda", progetto di Andrea Palladio, da I Quattro Libri dell'Architettura, 1570.

SERGIO LOMBARDI - DOTTORE COMMERCIALISTA - REVISORE LEGALE - AUT. CONS. DEL LAVORO L. 12/1979

ROMA: VIA EDOARDO JENNER 47/D – NAPOLI: VIA GUGLIELMO SANFELICE 33 – GENZANO: VIA SEBASTIANO SILVESTRI 214

e-mail: info@sergiolombardi.net

Sito web: www.sergiolombardi.net

www.taxbnb.it

Facebook: www.facebook.com/SergioLombardiConsulenzaTuristica

Twitter: www.twitter.com/DifeProprietari

Linkedin: www.linkedin.com/in/sergio-lombardi-taxbnb/