



**SEGNALAZIONE OPERATIVA NR. PI119-2023-0001 IN DATA 24.10.2023 DEL COMUNE DI LIVORNO
SEGNALAZIONE NR. 0123812/2023 IN DATA 18.10.2023 DELLA DIREZIONE POLIZIA MUNICIPALE –
POLIZIA AMMINISTRATIVA DEL COMUNE DI PISA**



**COMANDO PROVINCIALE PISA
GRUPPO PISA**

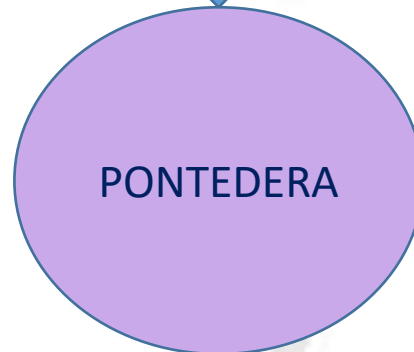
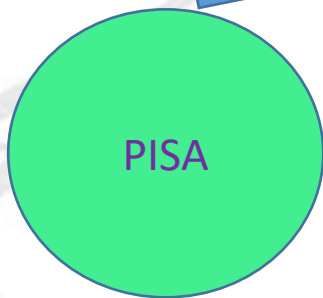


Soggetto di nazionalità estera residente nel Comune di Pisa
segnalazione pi119-2023-0001 in data 24.10.2023 del Comune di Livorno



Il soggetto stipula contratti di locazione come conduttrice con proprietari di immobili siti a Pisa, Pontedera e Livorno.

Successivamente subaffitta gli stessi a soggetti di nazionalità brasiliana che ne fissano la loro residenza anagrafica per periodi di tempo limitati.





segnalazione nr. 0123812/2023 in data 18.10.2023 della Direzione Polizia Municipale – Polizia Amministrativa del Comune di Pisa.

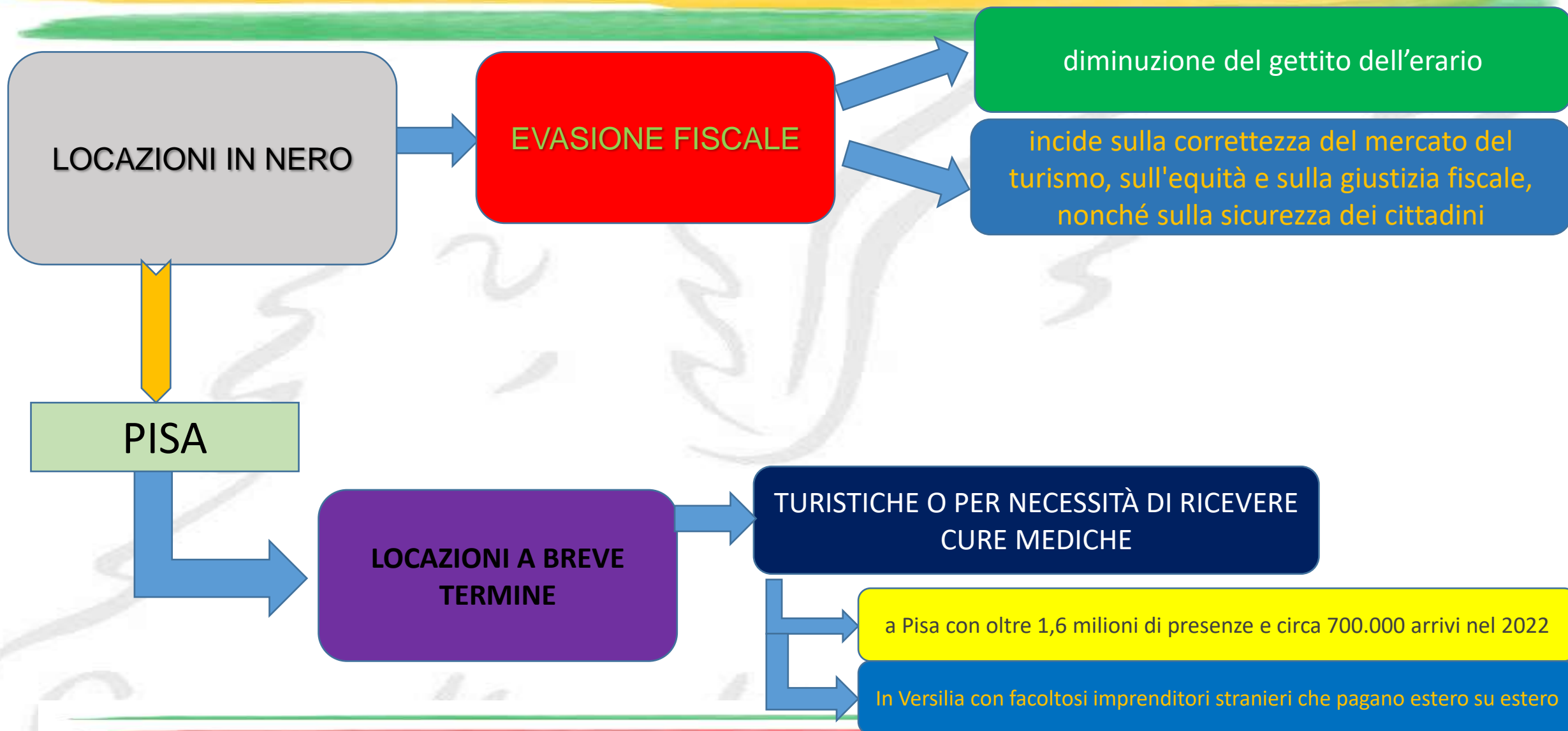


Con i proventi ottenuti dalle locazioni degli immobili siti nelle province pisane e livornesi, il soggetto pone in essere una struttura ricettiva abusiva sita a Pisa, composta da 5 (cinque) appartamenti suddivisi in due piani.

La struttura è pubblicizzata sulle piattaforme di prenotazione www.booking.it e www.airbnb.it



PRESUPPOSTO DEL CONTROLLO





RELATIVA DISCIPLINA NORMATIVA



DISCIPLINA NAZIONALE

L'articolo 4 del **D.L. 50/2017** ha introdotto uno specifico regime fiscale applicabile ai redditi derivanti dalle locazioni brevi di immobili abitativi da parte di "privati" (persone fisiche)

Locazioni brevi: "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 dell'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"

IRPEF Ordinaria per i redditi fondiari derivanti dai canoni di locazione

Cedolare secca al 21% sui redditi derivanti da contratti di locazione di immobili abitativi di breve durata, stipulati da persone fisiche private per contratti di locazione, sublocazione e a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile a favore di terzi

Gli intermediari devono comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione breve stipulati per il loro tramite, trattenere una somma, pari al 21% del canone, se intervengono anche nel pagamento o incassano i corrispettivi.



RELATIVA DISCIPLINA NORMATIVA



DISCIPLINA REGIONALE

La **Legge regionale 86/2016** (Testo unico del sistema turistico regionale) definisce e classifica le varie strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, disciplinandone il funzionamento, le caratteristiche organiche e le forme di esercizio dell'attività.

bed and breakfast/ affittacamere: strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi

FORMA
IMPRENDITORIALE

uno stesso soggetto non può gestire più di due esercizi di bed and breakfast o affittacamere nell'ambito del medesimo edificio

FORMA NON
IMPRENDITORIALE

tali attività svolte in forma non imprenditoriale possono essere esercitate esclusivamente nella casa dove la persona fisica ha la residenza e il domicilio

Il combinato disposto degli artt. 32 e 74 della suddetta Legge Regionale sanciscono l'obbligo di per le strutture ricettive di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ex art. 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, da presentare, esclusivamente in via telematica, allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) competente per territorio. I titolari o gestori delle strutture ricettive e degli stabilimenti balneari che omettono le comunicazioni di inizio attività o le effettuano in maniera incompleta, sono soggetti alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 250,00 a euro 1.500,00.



CASO SPECIFICO



ATTIVITÀ NON IMPRENDITORIALE

L'esercizio di un'attività extra-alberghiera in forma non imprenditoriale si configura quando l'operatività è saltuaria, occasionale e non continuativa, senza l'organizzazione dei mezzi tipici di un'attività professionale.

I proventi incassati da tale attività rivestono la natura di **“redditi diversi”** di cui all'art. 67 del D.P.R 917/86 (T.U.I.R) e vanno trascritti nel **QUADRO RL del Modello Unico Persone Fisiche** (in alternativa è utilizzabile anche il modello 730)

Il contribuente deve anche redigere e conservare un prospetto riepilogativo dove riporta l'indicazione dell'ammontare lordo degli incassi e delle spese inerenti, dalla cui somma algebrica si ricava il reddito da dichiarare.

EVENTUALI ATTIVITA' DA INTRAPRENDERE

PERCORSO OPERATIVO COMANDO PROVINCIALE PISA

LOCAZIONI TURISTICHE

MONITORAGGIO PRELIMINARE DELLE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE (B&B, AFFITTACAMERE E LOCAZIONI TURISTICHE) UBICATE NEI VARI COMUNI PER VERIFICARE LA REGOLARITÀ GIURIDICA, AMMINISTRATIVA E FISCALE.

ACQUISIZIONE DATI, PRESSO LO SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEI VARI COMUNI, RELATIVI ALLE VARIE COMUNICAZIONI DI INIZIO ATTIVITÀ PER LE STRUTTURE (IMPREDITORIALI E NON) RICETTIVE UBICATE NEL TERRITORIO DI COMPETENZA.

ESTRAPOLATI TUTTI I DATI RELATIVI AD ANNUNCI ONLINE DA PIATTAFORME QUALI WWW.BOOKING.COM, AIRBNB, TRIPADVISOR, TRIVAGO, E DAI PRINCIPALI SOCIAL NETWORK FACEBOOK, INSTAGRAM.

CONFRONTO DEI DATI ESTRAPOLATI CON LE RISULTANZE ACQUISITE PRESSO I VARI SUAP, AL FINE DI COSTATARE LA REGOLARE COMUNICAZIONE DI SVOLGIMENTO ATTIVITÀ. INOLTRE SARANNO VAGLIATE EVENTUALI SEGNALAZIONI AL SERVIZIO DI PUBBLICA UTILITÀ 117, ESPOSTI NONCHÉ COMUNICAZIONI EX ART. 36 DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 600.

CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI *SERPICO* DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER SCREMATURA DEI *TARGET*, ESCLUDENDO GLI OPERATORI ECONOMICI CONOSCIUTI AL FISCO E FEDELI ALLA DISCIPLINA FISCALE.

CONTRASTO AL FENOMENO DELLE LOCAZIONI IN NERO

ATTENZIONE ALLA PLATEA DI SOGGETTI NON TITOLARI DI REDDITI D'IMPRESA OVVERO REDDITI DI FABBRICATI / REDDITI DIVERSI E NON ADERENTI AL REGIME ALTERNATIVO DELLA "CEDOLARE SECCA". CONSULTAZIONE DELLA BANCA DATI SI.VA.2 AL FINE DI VALORIZZARE IL PROFILO SOGGETTIVO DEI *TARGET* IN RELAZIONE AL RISCHIO DI RICICLAGGIO, RISCONTRANDO EVENTUALI S.O.S. A CARICO DEI SOGGETTI, IN RELAZIONE ALLA MOVIMENTAZIONE DI DENARO DERIVANTE DALL'ATTIVITÀ DI LOCAZIONE ESERCITATA IRREGOLARMENTE.

RISCONTRO SU FONTI APERTE:

- numero di anni di presenza sulla piattaforma (Booking, AirBnb);
- numero di recensioni ricevute;
- presenza di servizi lavanderia, colazione e altre *utilities*.

RISCONTRO MATERIALE SUL TERRITORIO:

- Sopralluoghi al fine di rilevare insegne, pubblicità o altro, attestante l'operatività della struttura;
- Eventuale flusso di clientela;
- Presenza di personale dipendente.

RISCONTRO MEDIANTE LE BANCHE DATI:

- l'omessa presentazione delle dichiarazioni;
- la presenza di fatture passive relative a servizi di lavanderia, colazione e altre *utilities*;
- la presenza di contratti di registro per il possesso e la locazione di ulteriori immobili.

ACCESSO PRESSO IL LUOGO DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ

POTERI EX D.LGS. 31 MARZO 2001 N. 68, ART. 16 DEL R.D. 18 GIUGNO 1931 N. 773, ART. 13 L. 21 NOVEMBRE 1981 N. 689.

Laddove il luogo di esercizio dell'attività dovesse coincidere con la residenza del soggetto interessato, è necessario richiedere l'autorizzazione per l'accesso domiciliare all'**Autorità Giudiziaria**.



MODALITA' OPERATIVE



ACCESSO

ACQUISIZIONE

- copia (se stampate perché inviate in modalità telematica) delle schede di notificazione relative agli ospiti della struttura ricettiva;
- eventuali ricevute emesse ai clienti;
- fatture emesse: da booking.com o da altri portali nei confronti della struttura per le prenotazioni eseguite;
- Eventuali documenti fiscali relativi ai servizi ricevuti dalla struttura (tipo lavanderia o altro);
- eventuale documentazione extracontabile attinente alle prenotazioni presso la struttura ricettiva (agende, appunti, etc...);
- eventuale listino prezzi relativo al soggiorno;
- nonché verificare disponibilità di apparecchiature abilitate come terminal POS per bancomat e carte di credito, stampanti, computer.

DOMANDE

- Chi è il proprietario dell'appartamento?
- Come viene esercitata l'attività di Bed and Breakfast e con quali orari?
- Dove vengono alloggiati gli ospiti (n. di camere e composizione delle stesse, es. singole matrimoniali con bagno o senza bagno)?
- Chi sono le persone che coadiuvano nella gestione della struttura ricettiva extralberghiera?
- Da quante persone è composto il suo nucleo familiare?
- Quale professione esercita chi la gestisce?
- Che tipo di servizi vengono forniti agli ospiti?
- Che prezzi vengono applicati in media?
- Quali sono i mezzi (beni strumentali) che vengono utilizzati per l'attività di bed and breakfast?
- Vengono utilizzati siti internet per pubblicizzare l'attività di bed and breakfast?

CONSIDERAZIONI

L'esercizio di attività di affittacamere o di un B&B può avvenire senza necessariamente l'apertura di una partita IVA, e cioè in maniera non imprenditoriale, ovvero, quando l'attività viene svolta saltuariamente, in modo occasionale e non continuativo, senza l'organizzazione dei mezzi tipici di un'attività professionale; tuttavia, in presenza di determinati indici è necessario procedere all'apertura della partita IVA per poi avviare le attività di verifica o controllo fiscale.

Consultando la banca dati *Vat Information Exchange System*, nel caso in cui l'esercente abbia rapporti con l'estero, è possibile individuare i rapporti intrattenuti dall'esercente all'estero, e con riferimento a Booking.com in Olanda.

Visto che Booking.com applica una commissione pari al 18% relativamente all'attività di intermediazione, è possibile individuare la somma totale percepita dall'esercente per l'attività di affittacamere o di B&B.

OPERAZIONE PER OGNI ANNUALITÀ:
(somma totale commissioni trimestrali di Booking X 100) / 18

Sono utili la consultazione della banca dati SIVA² e l'approfondimento delle SOS. Non di rado i titolari di affittacamere e B&B sono censiti quali protagonisti di movimentazioni sospette, per le provviste illecitamente accumulate, e spesso reinvestite in ulteriori e similari attività rientranti sempre nell'ambito turistico ricettivo. L'attività ispettiva del Reparto consentirebbe di ricondurre nel canale dell'economia legale tutte le fonti di reddito derivanti dall'esercizio di attività di B&B e/o di affittacamere non dichiarate e sconosciute al fisco