



OGGETTO: NOTE ESPLICATIVE SU APPLICAZIONE IMPOSTA DI SOGGIORNO.

La presente nota fa seguito a quanto rappresentato per le vie brevi da alcuni gestori di strutture ricettive che hanno sede nel territorio del Comune di Montalcino, con specifico riferimento all'attività svolta da Airbnb - a norma delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 5-bis, del decreto-legge n. 50/2017, e s.m.i. - in sede di riscossione dell'Imposta di soggiorno, ed alle conseguenti problematiche che ne sono scaturite.

In merito a quanto sopra, si rileva e si dà atto in via preliminare che sia la deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 10 novembre 2023 - relativa all'esercizio finanziario 2024 -, che la successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 177 del 22 novembre 2024, che trova applicazione per il corrente anno 2025, hanno inteso rappresentare le modalità applicative dell'Imposta di soggiorno ricorrendo ad un esempio, che tuttavia – in quanto tale - non può ritenersi avere carattere limitato alla sola fattispecie esemplificativa riportata.

Nelle suddette deliberazioni della Giunta Comunale, in un passaggio immediatamente successivo all'indicazione delle tariffe applicabili, commisurate al costo del soggiorno per ciascuna persona per una notte, è riportato testualmente il seguente passaggio:

“A titolo esemplificativo l'imposta di soggiorno da corrispondere:

- *per una camera per una notte, con 3 persone ospitate, al prezzo complessivo di € 300.00, sarà di € 2,00 per ospite;*
- *per una camera per una notte, con 3 persone ospitate, al prezzo complessivo di € 320.00, sarà di € 4,00 per ospite;*
- *per una camera per una notte, con 3 persone ospitate, al prezzo complessivo di € 800.00, sarà di € 5,00 per ospite”.*

Risulta palese, in proposito, la volontà della Giunta Comunale di chiarire e rappresentare con un semplice esempio i criteri di applicazione dell'Imposta di soggiorno, indipendentemente dalla tipologia di alloggio occupata dalle persone ospitate. Ne consegue che le modalità applicative della stessa Imposta di soggiorno riportate – in ultimo, per il corrente anno 2025 – nella deliberazione della Giunta Comunale n. 177/2024, debbono pertanto trovare applicazione non soltanto per le camere, bensì per tutte le tipologie di alloggio occupate, ivi inclusi gli appartamenti.

Pertanto, nel caso di locazione di un intero alloggio o appartamento, per la quantificazione dell'Imposta di soggiorno dovuta per ciascuna persona ospitata si deve fare riferimento al prezzo dello stesso alloggio o appartamento diviso il numero delle persone che globalmente sono ivi ospitate.

Con l'occasione, avuto riguardo alla portata applicativa delle disposizioni di cui all'art. 4, comma 5-*bis*, del decreto-legge n. 50/2017, e s.m.i., si tiene a sottolineare che la riscossione da parte di Airbnb dell'Imposta di soggiorno, relativamente alle c.d. locazioni brevi (di durata non superiore a 30 giorni), può aver luogo esclusivamente in relazione a contratti "stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa". Ovvero limitatamente ai casi in cui il proprietario, per la gestione della specifica struttura ricettiva, non sia titolare di Partita IVA. Perché in tal caso sono le singole strutture ricettive a dover riscuotere e riversare direttamente al Comune l'Imposta di soggiorno.

Montalcino, 23 gennaio 2025

Il Responsabile Area 1
Servizio Finanziario, Personale e Tributi
Francesco Galgani