



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

**Alla c.a. del Presidente Sen. Massimo Garavaglia della 6^a Commissione permanente
Finanze e tesoro del Senato della Repubblica
e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa**

**Memoria AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi
sull'Atto di indirizzo n. 7-00007 (Sulla necessità di una revisione
generale dell'imposta di soggiorno)**

Presidente AIGAB Marco Celani: presidenza@aigab.it

Responsabile Relazioni Istituzionali AIGAB: Giulia Buia giulia.buia@aigab.it
Segreteria AIGAB: segreteria@aigab.it

MEMORIA AIGAB-ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI illustrata nel corso dell'Audizione informale del 16 gennaio 2024 da Marco Celani, Presidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

Alla c.a. dell'Egregio Presidente della 6^a Commissione permanente Finanze e tesoro del Senato, Sen. Massimo Garavaglia e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa

Roma, 16 gennaio 2024

Premessa

AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (www.aigab.it), si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del turismo professionale in appartamento, i cosiddetti affitti brevi.

Si tratta di Marco Celani, AD Italianway e Presidente AIGAB, Michele Ridolfo AD Wonderful Italy e Vicepresidente AIGAB, Francesco Zorgno, CEO CleanBnB, William Maggio Presidente DoveVivo e Rocco Lomazzi con Sweetguest, tutti Consiglieri AIGAB.

AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi rappresenta circa 350 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 25mila case in gestione in tutta Italia e 350milioni di euro di PIL prodotto per il Paese.

L'Associazione è nata per **dare rappresentanza istituzionale alla categoria degli imprenditori che operano in maniera legale e professionale nel campo dei cosiddetti affitti brevi gestiti in maniera professionale**, settore che finora ha faticato a trovare rappresentanza politica. **L'istanza fondamentale che AIGAB pone è che questi imprenditori con le loro aziende vengano trattati al pari delle altre categorie che compongono la filiera del comparto turismo-hospitality.**

L'Associazione, che si propone inoltre di **mappare il comparto ed incentivarne la professionalizzazione**, nasce per **promuovere un vacation rental sicuro, diffuso, professionale, legale, flessibile, scalabile, sostenibile, innovativo e capace di creare externalità positive sui territori su cui impatta e di seguire gli standard richiesti dal mercato internazionale**, prima di tutto nella customer experience.

Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, circa 9,5 milioni, quelle immesse nel circuito degli affitti brevi sono solo 640 mila (rappresentando l'1,5% delle abitazioni nazionali). Di queste circa 200mila sono gestite da aziende. Complessivamente, gli operatori professionali sono circa 30 mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone.

Stimiamo che nel 2023 il settore affitti brevi ha avuto un **valore di prenotazioni di circa 11miliardi di euro, con un indotto sul PIL di ulteriori 44miliardi di euro in modo diretto (spese degli ospiti per ristoranti, trasporti, cultura, esperienze, shopping) e di circa altri 2 miliardi di euro per ristrutturazioni e manutenzioni delle case online.**

**LA POSIZIONE DI AIGAB – ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI
SULL’ATTO DI INDIRIZZO N. 7-00007 (Sulla necessità di una revisione generale
dell’imposta di soggiorno)**

Lo sviluppo della sharing economy ha reso molto più facile per i viaggiatori cercare e trovare destinazioni nuove proprio grazie al fatto che proprietari di seconde case scarsamente utilizzate abbiano deciso di investire per metterle a reddito. Per la sua naturale vocazione l’Italia sta beneficiando di un grande interesse da parte del turismo internazionale, grazie anche agli investimenti effettuati da molti portali di prenotazione.

Lo sviluppo del fenomeno ha creato negli ultimi 10 anni una nuova figura professionale, quella del property manager, che gestisce e promuove online gli immobili per conto di proprietari che non hanno il tempo e le competenze per estrarre il massimo del valore dai loro asset, né per essere in grado di gestire i tanti adempimenti che si sono nel tempo accumulati in carico a chi si occupa di affitti brevi.

Riassumiamo di seguito le norme già esistenti a cui proprietario e gestore professionale devono attenersi:

- Codice civile per normativa affitti brevi (contratto di locazione con ospite per ogni soggiorno);
- Legge regionale per classificazione locazione turistica o casa vacanze;
- Regolamento urbanistico per rispetto requisiti abitativi e sicurezza impianti (richiesta SUAP del Comune);
- Invio dati alla Pubblica Sicurezza (entro 24 ore dall’ingresso dell’ospite);
- Incasso e versamento imposta di soggiorno;
- Calcolo, trattenuta e versamento cedolare secca;
- Obbligo di rendicontazione annuale imposta di soggiorno all’Agenzia delle Entrate;
- Obblighi di segnalazione DAC 7;
- Canone RAI (non chiara la disciplina applicabile).

L’Italia è rapidamente diventato il Paese nel quale un elevato numero di Comuni ha adottato la possibilità di far pagare ai viaggiatori l’imposta di soggiorno, con meccanismi di calcolo spesso complessi, con molte esenzioni rispetto al periodo d’imposta e al tipo di soggetti esenti.

Nel corso del 2023 molti Comuni hanno aumentato in modo molto significativo il valore dell’imposta, in particolare Roma, Milano e Firenze, peraltro **incrementando il valore dell’imposta a carico degli affitti brevi in modo molto più marcato di quanto abbiano fatto per gli hotel (a Roma l’aumento per gli affitti brevi è stato del 71% contro il 25% degli hotel di fascia equivalente, a Milano del 50% contro il 12,5%, a Firenze dell’83% contro il 33%).**

Quali effetti ci si aspettano da questi aumenti?

- una diminuzione del numero e della durata dei pernotti;
- perdita di competitività di queste città rispetto ad altre destinazioni europee;
- una generale perdita di competitività del Sistema Paese che esige una tassa in più dallo straniero, visto come un soggetto da “mungere” prima ancora di arrivare a destinazione;

- una spinta, soprattutto all'indirizzo di famiglie in cerca di mete per vacanze estive lunghe, verso la ricerca di soluzioni in nero, data l'incidenza delle varie imposte, sempre più elevate sul settore affitti brevi.

La difformità nell'identificazione dei soggetti esenti e della durata delle esenzioni rende difficile ai software di mercato il processo di automazione del calcolo e della raccolta di tali ammontari, tanto che **recentemente, lo stesso Comune di Roma Capitale ha inviato quasi 5.000 cartelle esattoriali in larga misura errate, proprio perché lo stesso Comune non ha tenuto conto del proprio Regolamento in materia di esenzioni.**

Visto quanto sopra proponiamo:

1. di limitare il ricorso dei Comuni all'imposta di soggiorno come strumento di raccolta di nuove tasse, rischiando in questo modo di far perdere competitività all'intero Paese;
2. di armonizzare a livello nazionale la tipologia di esenzioni possibili in modo da rendere codificabile in modo uniforme il calcolo e la raccolta dell'imposta.

Grazie per l'attenzione

Marco Celani
Presidente AIGAB