



Dalla prima pagina
di Claudio Casclaman*

È il momento dello Stablocolis, ma vanno maneggiate con cura

Ma luce di quarto descritto, emerge con chiarezza il rischio molto meno elevato delle Stablocolis rispetto alle altre tipologie, in quanto le prime, correttamente allestite, sono sempre tenute a fronte di una garanzia fisica di validità o di beni reali, quali l'oro o altre materie prime quotate, o di azioni, rendite o titoli di Stato. Questo, in un'ottica di valore essenzialmente stabile nel tempo, offrendo un ritorno economico-finanziario moderato e l'economia assicurata dal punto di riferimento e rafforzata in modo da non essere mai azionata. Per questo, il suo utilizzo è progressivo tanto di Stablocolis in parte di Paesi industrializzati e di primarie istituzioni bancarie e finanziarie anteposte agli Stati Uniti, in caso di successo, lo scopo ultimo è l'offerta di validità mondiale di riferimento, oppure non ancora, concettualmente al di fuori, ma come Stablocolis, oltre che strumento di pagamento, di investimento e di scambio, passato, in un futuro magari prossimo, diventerà un mezzo, anche potente, di guerra, seppure controbilanciato finanziariamente non con i fondi concorrenti, ma con quello monetario, il lavoro che lo Stablocolis è stato ricambiato, attualmente, in particolare dal dollaro, ma non deve essere fatto molto della loro differenza, facilmente nei mercati in cui il "settore" è a cui sono legati non molti, in concreto, di tale aspettativa, agibile in ogni situazione. Ciò che è fatta viene accreditato "intra" negli conti con tutti di deposito e ridotte in maniera non passiva di un'azione strategica, in Francia è chiamato "voies", così accreditato nel mercato a cui viene passato e non sono lo stesso fatto. Per ottenere l'eventuale, assolutamente essenziale e indispensabile e che si sono stati anche a gerarchie e costi di mercato. Stablocolis sono avvertiti, sottoposti di Economia degli Interventi Finanziari, Università di Parma.

e potenziando i controlli sui redditi derivanti da queste locazioni.

È vero punto di svolta, tuttavia, è rappresentato dalla Legge di Bilancio 2025 che ha introdotto obblighi più stringenti: il Codice Identificativo Nazionale (cin) obbligatorio per ogni unità abitativa, da essere nell'immobile e inserite negli annunci pubblicitari online. È una mossa che fissa una aliquota fiscale differenziale, con il primo immobile può godere della cedolare secca al 21%, mentre per i successivi si applica un'aliquota del 26%. Non solo. Nell'impianto normativo originale era previsto anche il divieto di check-in automatico e dunque obbligatorio la presenza fisica del locatore o di un locatario per identificare l'ospite. A fine maggio, però, il Tar del Lazio ha bocciato la stretta di Airbnb che consente fuori dal palazzo in cui mettere le chiavi. Questo che cosa significa? Che ora, per evitare di essere tassati e di clienti nelle sezioni, a meno che il canone non è stato l'immobile non lo vuol esplicitamente, come accade ad esempio a Firenze. La battaglia contro il self check e l'incremento di appartamenti per uso turistico rischiano, secondo i timori di molti analisti, di aumentare il costo di molti posti della città e dei conti stocici in particolare.

Requisiti e tasse

Occorre stare attenti a non fornire servizi aggiuntivi rispetto a quelli già citati (limonchiera, pulizia locali) - rimarca la Zanerini -, perché potrebbero rivelarsi elementi da tassare l'Agenzia delle Entrate a considerare l'attività svolta in un'attività organizzata in forma di impresa con tutto quanto ne deriva in termini di adempimenti e sanzioni tributarie per la mancata applicazione. Anche se non espressamente previste dalla norma, si ritiene che servizi, come ad esempio, la fornitura di utenze, wifi, sala colazione, strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono i caratterizzanti che incidono sull'ammontare del canone o del corrispettivo, possano rientrare nelle disposizioni delle locazioni brevi. La disciplina non è invece applicabile se, insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentino una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile, quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio, di guide turistiche o interpreti". Formando alla tassazione. In alternativa all'opzione della cedolare secca - prosegue l'esperto - il canone della locazione patinata contrattualmente può essere sommato al reddito complessivo del locatore, previa deduzione forfetaria del 5% del canone stesso e quindi tassato sulla base delle aliquote progressive Ipre e seconda dei redditi posseduti. Questa impostazione potrebbe essere utile in

presenza di crediti di imposta per superbonus, ecc. In quanto necessitano dell'esistenza di un'imposta lorda per poterli utilizzare".

La stretta su Emilia Romagna

Torna la fine di quest'anno la Regione Emilia Romagna vuole inserire nei piani urbanistici comunali la possibilità di introdurre una nuova destinazione di uso "locazione breve", collocata nella categoria turistico-ricettiva, per distinguere gli immobili dedicati a questo tipo di attività dal normale patrimonio abitativo - spiega la Zanerini - con l'o-

Rischi tributari
«Attenti a non fornire servizi aggiuntivi: può essere considerata attività in forma d'impresa»

obiettivo chiaro di agevolamento e ridare l'impulso del fenomeno, attraverso una lunga serie di adempimenti e di sanzioni". Il tema, infatti, punta ad assicurare l'ordine sviluppo del territorio, garantendo l'equilibrio tra la tutela della residenzialità e la vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri e la promozione dell'offerta turistica. Un impianto che - su sollecitazione subito - è già molto consistente tra gli operatori di settore. L'altro pilastro della manovra è la pianificazione urbanistica ambiziosa in cui l'uso scollamento della destinazione di uso locazione breve è ammessa, esclusiva e favorita ovvero è subordinata all'osservanza di specifiche condizioni. Quindi, non può crearsi la barriera, ma la possibilità per i titolari di poter delimitare, anche molto forti, tenendo monitorare le destinazioni urbanistiche degli immobili presenti sul territorio, anche sul fronte dei contributi di costruzione e potrà essere un argomento piuttosto pesante. Per i cambi di destinazione d'uso i Comuni, adottando la leva fiscale, potranno variare in aumento o in diminuzione l'entità del valore unitario degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'uso locazione breve fino ad un massimo del 30 per cento. Tutti questi adeguamenti saranno accompagnati da sanzioni, con multe fino a 50mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

