

2446

cl

0

30 maggio 2018

Repubblica e Cantone Ticino  
Consiglio di Stato  
Piazza Governo 6  
Casella postale 2170  
6501 Bellinzona  
telefono +41 91 814 43 20  
fax +41 91 814 44 35  
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Dipartimento federale dell'economia,  
della formazione e della ricerca DEFR  
Ufficio federale delle abitazioni UFAB  
Storchengasse 6  
2540 Grenchen

Invio per posta elettronica:  
[info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch)

### Modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL)

Gentili Signore,  
Egregi Signori,

vi ringraziamo per l'invito a prendere posizione in merito alla proposta di modifica dell'ordinanza del 9 maggio 1990 concernente la locazione e l'affitto di locali d'abitazione o commerciali (OLAL). A tale proposito teniamo a precisare quanto segue:

#### 1. Possibilità per il locatore di rifiutare la sublocazione di breve durata

A nostro avviso, equiparare a livello giuridico la sublocazione finora contemplata dal Codice civile (sublocazione di media/lunga durata) con la sublocazione di breve durata "stile AirBnB" sarebbe controproducente in quanto non permette di proteggere i proprietari e inquilini (residenziali) di uno stabile da un utilizzo non voluto dello stesso.

Pur comprendendo (e sostenendo) le necessità che le nuove realtà tecnologiche portano inevitabilmente, resta, a nostro avviso, doveroso sottolineare che una locazione/sublocazione di breve durata, "stile AirBnB", copre finalità completamente differenti da una locazione/sublocazione "classica" di durata medio/lunga. I contratti di locazione "stile AirBnB" presentano infatti caratteristiche affini alle locazioni delle camere di albergo e degli appartamenti di vacanza, mentre la sublocazione "ordinaria", come finora contemplata dal Codice civile, copre esigenze diverse, segnatamente quelle menzionate anche nel vostro rapporto esplicativo a pag. 1-2, di "coprire un buco" in cui l'inquilino deve assentarsi per un determinato periodo dal proprio appartamento ma è intenzionato a tornare a risiederci al suo ritorno. Il concetto che differenzia questi due tipi di locazione è essenzialmente proprio questo: la volontà di risiedere nell'abitazione. A nostro avviso non è corretto, da un punto di

vista giuridico, equiparare due esigenze di locazione sostanzialmente diverse come la sublocazione a media/lunga durata a persone che prendono l'oggetto per risiedervi e la sublocazione di un oggetto per brevi periodi di vacanza a diverse persone.

La legge dovrebbe infatti tenere conto dei differenti usi, difficilmente conciliabili, che si possono fare di uno stabile in base alle esigenze di tutti gli occupanti dello stesso (proprietari e/o conduttori che ricercano una stabile residenza, rispettivamente turisti e vacanzieri che ricercano svago e divertimento). Per questo motivo, siamo del parere che la legge dovrebbe permettere al proprietario-locatore di decidere, a priori, se l'oggetto può essere utilizzato per scopi affini ai servizi alberghieri, "stile AirBnB", permettendo pertanto allo stesso di rifiutare o meno al proprio conduttore una sublocazione contraria alla destinazione dello stabile. In caso di comunione di comproprietari (condomini) sarebbe inoltre utile poter inserire l'eventuale utilizzo dello stesso nel Regolamento della Proprietà per Piani. Ciò permetterebbe di proteggere proprietari e inquilini dello stabile da un utilizzo della cosa che esula da quanto voluto.

A questo proposito, riteniamo che le norme relative al pregiudizio essenziale presenti nel progetto di ordinanza non siano sufficienti a prevenire problematiche di questo tipo, perché intervengono solo a danno avvenuto, ossia, quando un utilizzo della cosa (che non ha potuto essere evitato) ha di fatto già causato un pregiudizio essenziale e richiedono, in ogni caso, al locatore un onere della prova troppo gravoso. Nel rapporto esplicativo a pagina 4 si parla infatti della necessità per il locatore di *"provare obiettivamente che la sublocazione ripetuta per brevi periodi incide negativamente sugli altri inquilini"*.

## 2. Reddito immobiliare dell'inquilino

I redditi derivanti dalla sublocazione degli alloggi sono imponibili attualmente come:

- i) **redditi da sostanza immobiliare** ai sensi degli art. 21 cpv. 1 lett. a LIFD, rispettivamente art. 7 cpv. 1 LAID:
  - Essi devono essere esposti dal conduttore (anche se non è il proprietario dell'immobile) in dichiarazione fiscale. Tuttavia, se il conduttore (persona fisica) non è assoggettato per appartenenza personale in Ticino o in Svizzera (ad esempio poiché residente per la maggior parte del tempo all'estero), i redditi derivanti dalla sublocazione possono essere assoggettati nel Cantone (rispettivamente in Svizzera) unicamente se vi è un assoggettamento del conduttore per appartenenza economica, ossia se l'attività di sublocazione del conduttore adempie ai requisiti descritti al punto successivo ii).
- ii) **redditi da attività lucrativa indipendente** ai sensi degli art. 18 cpv. 1 LIFD e art. 7 cpv. 1 LAID:
  - I precitati articoli prevedono che sono imponibili tutti i proventi derivanti da un'attività lucrativa indipendente. Per il Tribunale federale (ad es. in DTF 143 V 177), è data attività lucrativa indipendente quando un'attività, è svolta a fine di lucro (fattore soggettivo) ed è idonea per produrre utili (fattore oggettivo). Se l'attività del conduttore che decide di sublocare la propria dimora per brevi periodi supera dunque determinati limiti, la stessa può essere fiscalmente qualificata come attività lucrativa indipendente (con sede o stabilimento d'impresa dell'attività stessa in Ticino, risp. in Svizzera). In tale caso, i redditi vanno esposti (ed imposti) conseguentemente.

- iii) Nell'eventuale ipotesi che un conduttore non fosse assoggettato per appartenenza personale in Ticino (risp. in Svizzera) e l'attività di sublocazione non raggiungesse i limiti per essere considerata un'attività lucrativa indipendente, i redditi del conduttore, derivanti dalla differenza tra il canone dovuto al locatore e il canone ricevuto dal subconduttore potrebbero risultare, secondo le attuali normative, **esenti da imposizione** in Ticino (risp. in Svizzera).

Il fatto che il conduttore sia assoggettato in Ticino (risp. in Svizzera) per appartenenza personale (cfr. punto i)) o economica (cfr. punto ii)), conferisce al fisco la facoltà di imporre questi redditi immobiliari. Nella pratica, tuttavia, egli non dispone di alcun mezzo mirato per poter venire a conoscenza di tali fattispecie, le quali risultano pertanto ad alto rischio di sottrazione d'imposta. Affinché la regolamentazione delle nuove tecnologie sia completa ed efficace anche dal profilo fiscale, riteniamo che nelle basi legali federali (di LIFD e LAID) dovrebbe essere inserito un obbligo per il locatore che conferisce il proprio assenso in via generale alla sublocazione e/o per le società che fungono da intermediarie nella locazione/sublocazione di breve durata (AirBnB), di notificare alle autorità fiscali del luogo di situazione dell'immobile il nominativo e l'indirizzo del conduttore che beneficia di questi proventi derivanti dalla sublocazione.

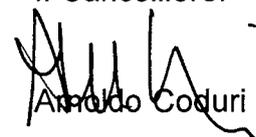
Inoltre, per evitare possibili abusi (così come evidenziati al punto iii), riteniamo opportuno precisare le basi legali federali (di LIFD e LAID) contemplando per il futuro un assoggettamento, per appartenenza economica, presso il luogo di situazione degli immobili, per tutti i tipi di redditi, derivanti dall'utilizzazione di beni immobili, così come permesso anche dal Modello di Convenzione dell'OCSE (art. 6 paragrafo 3), quindi anche per quelli derivanti da diritti di godimento che non sono tuttavia assimilabili a diritti reali o personali ("utilizzo stile AirBnB").

In caso contrario, l'imposizione di tali redditi derivanti dall'attività di sublocazione di alloggi rischia di diventare, nella prassi, lettera morta.

Ringraziandovi per la preziosa opportunità accordata di esprimerci in materia, vogliate gradire, gentili Signore ed egregi Signori, i nostri migliori saluti.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

  
Il Presidente.  
Claudio Zali

Il Cancelliere:  
  
Arrigo Coduri

Copia:

- Divisione dell'economia (dfe-de@ti.ch)
- Divisione delle contribuzioni (dfe-dc@ti.ch)
- Deputazione ticinese alle camere federali (can-relazioniesterne@ti.ch)
- Pubblicazione in internet