

Dichiarazione imposta di soggiorno 2025: scadenza al 30 giugno 2026

SINTESI OPERATIVA

Entro il 30 giugno 2026 gestori di strutture ricettive e soggetti che incassano o intervengono nei canoni delle locazioni brevi devono inviare telematicamente all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione dell'imposta di soggiorno 2025, anche se il tributo è già stato versato al Comune o non vi sono state presenze. Il modello è quello del D.M. 29 aprile 2022. L'omissione o infedeltà comporta una sanzione dal 100% al 200% dell'imposta, distinta da quella per omesso versamento; il gestore è responsabile d'imposta e le controversie spettano al giudice tributario.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Entro il **30 giugno 2026** i gestori delle strutture ricettive e, per le locazioni brevi, i soggetti che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni, devono trasmettere la dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno relativa al periodo d'imposta 2025. L'invio è esclusivamente telematico tramite i canali dell'Agenzia delle Entrate e il modello da usare resta quello approvato con D.M. 29 aprile 2022. Non basta aver già versato il tributo al Comune durante l'anno: la dichiarazione è un adempimento autonomo e indipendente. Il gestore è qualificato come responsabile d'imposta – non più agente contabile – come confermato dalle Sezioni Unite della Cassazione con ordinanza n. 1527 del 23 gennaio 2026, che ha definitivamente attribuito le controversie alla giurisdizione tributaria. Le sanzioni per omessa o infedele dichiarazione vanno dal 100% al 200% dell'imposta dovuta; per l'omesso versamento si applica l'art. 13 D.Lgs. 471/1997, con la sanzione ordinaria ridotta al 25% per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024 a seguito della riforma del D.Lgs. 87/2024. La dichiarazione va presentata anche in caso di zero presenze, come chiarito dalla FAQ n. 27 MEF del settembre 2022.

IL TRIBUTO NASCE DAL REGOLAMENTO COMUNALE

L'imposta di soggiorno trova la sua base nell'art. 4 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23. La norma consente ai Comuni capoluogo di provincia, alle unioni di Comuni e ai Comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte di istituire il tributo con deliberazione del consiglio comunale.

Il presupposto è semplice: il pernottamento in una struttura ricettiva situata nel territorio del Comune che ha introdotto l'imposta. Il soggetto inciso resta l'ospite. Però il gestore entra nel meccanismo applicativo come soggetto chiamato a riscuotere, dichiarare e riversare.

Il gettito non finisce in una voce indistinta del bilancio locale. La disciplina lo collega al finanziamento di interventi in materia di turismo, manutenzione, fruizione e recupero dei beni culturali e ambientali locali, oltre che ai relativi servizi pubblici. Dopo la legge di bilancio 2024 (L. 213/2023) il perimetro è stato ampliato anche ai costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

CHI DEVE TRASMETTERE LA DICHIARAZIONE

Il primo obbligato è il gestore della struttura ricettiva. Alberghi, bed and breakfast, affittacamere, case vacanza, residence, agriturismi, campeggi e le altre forme di ospitalità previste dalle discipline regionali rientrano nel perimetro, se operano in un Comune nel quale l'imposta è stata istituita.

Per le locazioni brevi il quadro richiede qualche attenzione in più. L'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 definisce tali contratti come locazioni di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni, compresi i servizi accessori di biancheria e pulizia dei locali. La disciplina coinvolge anche gli intermediari immobiliari e i soggetti che gestiscono portali telematici, quando incassano i canoni o i corrispettivi oppure intervengono nel pagamento.

In questi casi il soggetto che incassa o interviene nel pagamento è tenuto, oltre agli adempimenti previsti dalla normativa sulle locazioni brevi, anche al versamento dell'imposta di soggiorno e alla relativa dichiarazione annuale. Naturalmente sempre che il Comune abbia istituito il tributo e ne abbia disciplinato l'applicazione anche per quel tipo di ospitalità.

■ PROPRIETARIO E INTERMEDIARIO: ATTENZIONE AI CASI MISTI

Il punto più delicato, nella pratica, riguarda gli immobili gestiti in modo "misto". Si pensi a un appartamento locato per parte dell'anno tramite una piattaforma che incassa il corrispettivo e, per il resto, direttamente dal proprietario. In una situazione di questo tipo non è corretto concentrare tutto in un'unica dichiarazione, se i pernottamenti sono stati gestiti da soggetti diversi.

Ognuno dichiara la quota di attività che ha effettivamente gestito. L'intermediario indicherà i pernottamenti per i quali ha incassato o è intervenuto nel pagamento. Il proprietario dichiarerà quelli gestiti direttamente. È una distinzione concreta, non una finezza da addetti ai lavori.

Lo stesso vale per l'intermediario che gestisce più immobili nello stesso Comune. Non basta indicare un dato cumulativo indistinto: devono essere riportati tutti gli immobili gestiti e, per ciascuno, le informazioni richieste dal modello.

■ LA DICHIARAZIONE È SOLO TELEMATICA

La dichiarazione annuale deve essere predisposta e trasmessa con modalità esclusivamente telematiche. Il canale è quello dell'Agenzia delle Entrate, mediante l'area riservata o tramite i canali Entratel e Fisconline. È ammessa anche la trasmissione da parte di un intermediario abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.P.R. 22 luglio 1998, n. 322.

Il modello da utilizzare è quello approvato con il D.M. 29 aprile 2022, rimasto invariato per il periodo d'imposta 2025. Lo stesso decreto ha approvato anche le istruzioni e le specifiche tecniche. Nella prassi operativa, quindi, il gestore non può sostituire la dichiarazione ministeriale con modelli comunali, fogli riepilogativi o comunicazioni periodiche già inviate al Comune.

Questo è un passaggio che spesso crea equivoci. Il Comune può pretendere rendicontazioni periodiche, mensili o trimestrali, secondo il proprio regolamento. Ma quelle comunicazioni non assorbono la dichiarazione annuale nazionale. Sono piani diversi, anche se parlano dello stesso tributo.

■ COSA VA INDICATO NEL MODELLO

La dichiarazione fotografa l'anno d'imposta 2025. Al suo interno devono trovare spazio le informazioni che consentono al Comune di verificare la coerenza tra pernottamenti, imposta dovuta e versamenti effettuati.

DATO DA INDICARE	PERCHÉ CONTA
Numero dei pernottamenti	Serve a determinare la base applicativa dell'imposta, distinguendo le presenze imponibili da quelle escluse o agevolate.
Tariffe applicate	Ogni Comune può prevedere importi diversi in base a struttura, periodo, categoria o altre variabili regolamentari.
Esenzioni e riduzioni	Minori, residenti, accompagnatori, autisti, gruppi o altre categorie possono essere escluse, ma solo se il regolamento lo prevede.
Imposta dovuta	È il dato che collega presenze e tariffa. Deve tornare con la documentazione interna della struttura.
Versamenti effettuati	Permette di verificare se quanto dichiarato è stato riversato al Comune nei termini previsti.

Si consideri un bed and breakfast con 420 pernottamenti imponibili nel 2025 e tariffa comunale pari a € 2 per notte. L'imposta dovuta sarà pari a € 840. Se durante l'anno il gestore ha già versato tale importo con cadenza trimestrale, la dichiarazione non genera un nuovo pagamento. Serve però a rendicontare in modo unitario l'intero periodo.



Altro caso. Una casa vacanza ha avuto 300 pernottamenti, ma 40 riguardano soggetti esenti secondo il regolamento comunale. La dichiarazione dovrà distinguere il dato complessivo da quello imponibile. Diversamente il Comune potrebbe rilevare una differenza tra presenze comunicate e imposta versata.

■ ANCHE SENZA PRESENZE SERVE L'INVIO

La dichiarazione deve essere presentata anche se nel 2025 la struttura non ha registrato presenze. La FAQ n. 27 del Ministero dell'Economia, resa nel settembre 2022, ha chiarito questo passaggio in modo netto. Il dato a zero non elimina l'adempimento.

La regola ha una sua logica. Per il Comune, una struttura attiva ma senza pernottamenti deve risultare coerente con una dichiarazione annuale priva di imposta dovuta. Senza dichiarazione, invece, l'assenza di versamenti potrebbe essere letta come omissione, almeno in una prima fase di controllo.

Naturalmente va distinta l'ipotesi della struttura effettivamente cessata, chiusa o non più operativa secondo le comunicazioni amministrative previste. Qui entra in gioco il regolamento comunale e la posizione specifica del gestore. Una verifica preventiva evita molte contestazioni inutili.

■ SANZIONI: DICHIARAZIONE E VERSAMENTO NON SONO LA STESSA COSA

L'art. 4, comma 1-ter, del D.Lgs. 23/2011 prevede, per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione, una sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'importo dovuto. La misura è severa. E colpisce l'adempimento dichiarativo, non solo il mancato pagamento.

Per l'omesso, ritardato o parziale versamento, invece, la norma rinvia all'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471. Occorre qui distinguere due regimi in base alla data della violazione. Per le violazioni commesse anteriormente al 1° settembre 2024, la sanzione ordinaria per omesso o tardivo versamento rimane pari al 30% dell'importo non versato, in base al testo previgente dell'art. 13. Per le violazioni commesse dal 1° settembre 2024, a seguito del D.Lgs. 14 giugno 2024, n. 87, la sanzione ordinaria è ridotta al 25% dell'importo non versato. Restano applicabili, caso per caso, le riduzioni per ritardi brevi e il ravvedimento operoso.

Questo significa che il professionista deve separare due piani. Un conto è aver versato tardi o in misura insufficiente. Un altro conto è non aver trasmesso la dichiarazione annuale. Le due violazioni possono anche cumularsi, perché tutelano interessi diversi: il pagamento del tributo e la sua rendicontazione.

■ IL GESTORE NON È PIÙ AGENTE CONTABILE

La ricostruzione del ruolo del gestore è cambiata in modo significativo. L'art. 180 del D.L. 34/2020 ha introdotto nell'art. 4 del D.Lgs. 23/2011 il comma 1-ter, qualificando il gestore come responsabile del pagamento dell'imposta. Poi l'art. 5-quinquies del D.L. 146/2021 ha chiarito l'applicazione anche ai casi anteriori al 19 maggio 2020.

Le Sezioni Unite della Cassazione, con ordinanza n. 1527 del 23 gennaio 2026, sono intervenute su un regolamento di giurisdizione e hanno confermato in via definitiva che il gestore non è agente contabile, ma responsabile d'imposta. La conseguenza è rilevante: le controversie sul mancato versamento dell'imposta di soggiorno appartengono alla giurisdizione tributaria, non a quella contabile. La Cassazione n. 6187/2024 si muoveva già nella stessa direzione, anticipando l'orientamento poi cristallizzato dalle SSUU.

Il gestore, in quanto responsabile d'imposta, è destinatario di obblighi dichiarativi e di versamento. Il Comune può rivolgersi anche a lui per pretendere il pagamento. Non si tratta più, però, della vecchia logica del maneggio di denaro pubblico con resa del conto giudiziale.

■ MODELLO 21: PERCHÉ NON VA CONFUSO

La decisione delle Sezioni Unite incide anche sul tema del Modello 21, tradizionalmente richiesto come conto della gestione. Se il gestore non è agente contabile per il periodo successivo al 19 maggio 2020 (data di entrata in vigore dell'art. 180 D.L. 34/2020), viene meno il fondamento della resa del conto giudiziale alla Corte dei conti per l'imposta di



soggiorno relativa a quel periodo. Per i periodi anteriori alla riforma, invece, la questione della giurisdizione contabile può ancora rilevare e va valutata caso per caso.

Questo non cancella ogni potere organizzativo del Comune. L'ente può continuare a disciplinare comunicazioni, rendiconti interni, termini di riversamento e modalità operative. Però non può trasformare un adempimento locale in una duplicazione della responsabilità contabile già esclusa dalla Cassazione.

Qui il punto cieco è evidente: molti regolamenti comunali potrebbero non essere ancora allineati. Il gestore farebbe bene a verificare cosa chiede il Comune, ma senza perdere il quadro nazionale aggiornato.

CONTROLLI PRATICI PRIMA DELL'INVIO

Prima della trasmissione conviene ricostruire il 2025 partendo da tre fonti: registro prenotazioni, documentazione fiscale e quietanze dei versamenti al Comune. Se la struttura usa portali, occorre separare i soggiorni incassati direttamente da quelli gestiti dall'intermediario.

Nella prassi, gli errori più frequenti sono sempre gli stessi: immobili non indicati, presenze esenti non documentate, versamenti comunali riportati con importi non coincidenti, duplicazione dei pernottamenti fra proprietario e piattaforma, confusione tra presenze statistiche e presenze rilevanti ai fini dell'imposta.

Un controllo utile consiste nel predisporre una scheda per ciascun immobile o struttura. Totale pernottamenti, notti imponibili, esenzioni, tariffa applicata, imposta dovuta, versamenti effettuati. Poche righe, ma chiare. Se un giorno il Comune chiede chiarimenti, quella scheda diventa la prima difesa documentale.

LA SCADENZA DEL 30 GIUGNO VA TRATTATA COME AUTONOMA

Il punto operativo, alla fine, è netto. Entro il 30 giugno 2026 deve essere inviata la dichiarazione annuale dell'imposta di soggiorno per il 2025. L'obbligo riguarda gestori delle strutture ricettive e, nelle locazioni brevi, i soggetti che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni.

Non basta aver pagato. Non basta aver trasmesso i dati al portale comunale. Non basta non aver avuto ospiti. La dichiarazione annuale resta l'adempimento che chiude, sul piano fiscale, la gestione dell'imposta di soggiorno dell'anno precedente.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (24/06/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030

STUDIO PIZZANO