

# LOCAZIONI TURISTICHE / AFFITTI BREVI

LE REGOLE DEL GIOCO

## A COSA CI RIFERIAMO PARLANDO DI LOCAZIONI TURISTICHE / AFFITTI BREVI

- Immobili adibiti ad uso abitativo SENZA PRESTAZIONE DI SERVIZI utilizzati per fornire alloggio a finalità turistica per brevi periodi, diversi dalle locazioni transitorie che riguardano fattispecie di residenzialità e quindi diverse da uso turistico;
- Conformi alle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica, igienico- sanitaria e di sicurezza degli impianti, prevenzione incendi;
- Registrati tramite apposita comunicazione alla Regione ed al Comune e nel caso di soggetti d'impresa tramite sportello telematico SUAP;
- Identificati con Codice Regionale CIR e Codice Nazionale CIN;
- Da non confondere con le strutture ricettive classificate quali gli Hotel, gli Alloggi Turistici (locande, affittacamere), le Unità Abitative Ammobiliate ad Uso Turistico (Residence o Appartamenti vacanze), i Campeggi, i Rifugi Alpini ed i B&B; tutti questi caratterizzati da regime di classificazione ed obbligo/possibilità di fornire servizi agli ospiti;

## OBBLIGHI IN CAPO AI LOCATORI

- In sede di attivazione dichiarare il titolo di godimento dell'immobile, la sua conformità, i dati catastali, il numero di posti letto, il periodo di apertura ai fini dell'alloggio con finalità turistiche;
- Registrazione contratti nel caso di periodi di alloggio superiori ai 30 giorni;
- Esposizione dei Codici CIR e CIN secondo le modalità indicate dagli organi competenti;
- Accreditarsi al Portale della Regione ROSS1000;
- Comunicare su ROSS1000 i dati delle presenze turistiche;
- Modificare su ROSS1000 eventuali dati quali ad esempio la consistenza ricettiva o i periodi di apertura;
- Riscuotere dagli ospiti il costo dell'imposta di soggiorno e riversarlo ai competenti enti secondo le modalità previste dagli appositi regolamenti;

## COMUNICAZIONE DATI ALLA QUESTURA

E' rigorosamente OBBLIGATORIO provvedere alla registrazione degli ospiti ai fini della pubblica sicurezza nel portale della Polizia di Stato Alloggiati Web contestualmente al loro arrivo in struttura.

La mancata registrazione ai fini PS comporta, ai sensi dell'articolo 109 del Tulp, sanzioni penali con relativa denuncia alla Procura della Repubblica.

## I DIVIETI

I proprietari di alloggi destinati a locazione turistica/affitto breve NON possono fornire servizi agli ospiti ad esclusione dell'erogazione di acqua, energia elettrica e gas, ed eventualmente alla fornitura, su richiesta dell'ospite, di biancheria da sostituire esclusivamente a fine alloggio.

Vietati quindi i servizi di pulizia, riassetto camere, colazione ecc... durante il soggiorno degli ospiti tipici delle strutture ricettive classificate

## LA NOVITA' DEL CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE - CIN

Il ministero del turismo ha creato la Banca Dati Nazionale delle strutture ricettive dove saranno censite appunto tutte le strutture ricettive, locazioni turistiche comprese, professionali o meno che siano. La Banca Dati a seguito di specifica procedura che tutti i soggetti devono obbligatoriamente effettuare nei tempi definiti dalla norma rilascerà a ciascun soggetto il Codice Nazionale

Il CIN dovrà essere esposto in struttura e pubblicato in qualsiasi supporto digitale al quale la struttura affidi la propria visibilità e le proprie modalità di prenotazione (sito internet, booking, AirBnB, ecc....)

Al momento per le strutture già oggi in Veneto autorizzate e censite in ROSS1000 la scadenza per ottenere il CIN accedendo alla Banca Dati BDSR è il 1 gennaio 2025

## LE MODALITA' DI RICHIESTA DEL CIN

- Accedere al sito <https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/> ed attivare la procedura di richiesta del CIN esclusivamente con accesso SPID o CIE del titolare o legale rappresentante della struttura;
- Controllare i dati della scheda di dettaglio della struttura ed inserire i dati mancanti: numero di telefono, indirizzo mail, codici catastali, Codici Ateco in caso di impresa;
- Procedere infine alla richiesta del CIN che verrà assegnato con invio pressochè simultaneo del certificato contenente il nuovo codice nazionale;
- Comunicare il CIN ottenuto ai portali di intermediazione online (booking, Airbnb...) per la relativa pubblicazione negli annunci;
- Con l'entrata in vigore della novità del CIN tutti i portali di intermediazione sono obbligati a pubblicare solo annunci di strutture che siano in possesso del CIN;

## DOTAZIONI DI SICUREZZA OBBLIGATORIE

Già detto che gli alloggi devono possedere tutte le conformità edilizie, urbanistiche ed in materia di sicurezza, con l'introduzione dell'obbligo di registrazione in Banca Dati e richiesta del CIN è stato introdotto un ulteriore adempimento a carico dei proprietari di alloggi destinati a locazione turistica: installazione di Rilevatori di Gas e monossido di carbonio e di estintori.

- Ogni unità abitativa adibita a locazione turistica deve essere infatti dotata di rilevatore di gas e monossido a meno che non sia dotata di allacciamento gas e siano escluse possibilità emissioni di monossido
- Ogni unità abitativa adibita a locazione turistica deve essere dotata di un estintore in ragione di almeno un estintore per 200 mq di superficie

## CENNI SUL REGIME FISCALE

- La destinazione di più di 4 appartamenti a locazione presume che l'attività sia svolta in forma imprenditoriale;
- Dal 1 gennaio 2024, con modifica introdotta nell'ultima legge di bilancio, è scattato l'aumento della «cedolare secca», dal 21 al 26 %, ed è stata introdotta la facoltà per il locatore di usufruire dell'aliquota ridotta del 21% , relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare individuata a scelta dal contribuente;
- Fondamentale rapportarsi con professionisti e centri di assistenza fiscale per verificare preventivamente ogni aspetto legato al regime fiscale ed alle condizioni di assimilabilità dell'attività svolta al regime fiscale d'impresa;
- La vigente disciplina fiscale (che qui non approfondiamo) regola anche il trattamento fiscale da dedicare ai casi in cui intermediari immobiliari o portali telematici incassino direttamente o intervengano nel pagamento dei canoni;

## ULTERIORI ASPETTI

Gli ospiti delle locazione turistiche vanno considerati al pari degli ospiti delle strutture ricettive e quindi trattandosi di uno stesso mercato «regole del gioco» sono oggetto di provvedimenti di adeguamento affinché, pur con le proporzioni del caso, vi sia maggior uniformità ed equità.

Non vanno ad esempio trascurate le responsabilità del «proprietario» nei cfr dell'ospite in materia di sicurezza ed igiene.

Ad esempio, per le unità abitative dotate di radio e tv a disposizione degli ospiti, il Canone Rai dovrebbe essere considerato come «abbonamento speciale» e dovrebbero essere onorati i diritti SIAE.

Non si è esclude che l'obbligo del CIN possa essere propedeutico anche alle verifiche dei suddetti casi di «anomalia».

## LE SANZIONI

- Mancato possesso del CIN: da 800 a 8 mila euro
- Mancata esposizione del CIN in struttura: da 500 a 5 mila euro
- Mancata pubblicazione del CIN negli annunci: da 500 a 5 mila euro + rimozione degli annunci
- Assenza di estintori e rilevatori gas/monossido: da 600 a 6 mila euro
- Se l'attività è svolta a livello imprenditoriale le sanzioni per mancata effettuazione della SCIA e per assenza dotazioni di sicurezza: da 2 mila a 12 mila euro
- Controlli in capo ai Comuni che possono accedere alla Banca Dati per confrontare le informazioni anche con gli annunci web. Ma anche in capo alle forze di polizia amministrativa, fiscale e giudiziaria

## ATTENZIONE

- I portali di intermediazione online (ma anche gli intermediari immobiliari) non potranno pubblicare annunci e pubblicizzare locazioni turistiche prive del CIN; di conseguenza oltre agli aspetti ed alle conseguenze legate ad obblighi non rispettati verrà meno tutta la visibilità precedentemente garantita dalle piattaforme
- Un richiamo all'attenzione anche agli uffici di informazione turistica locale ed ai consorzi turistici a svolgere attività promozionale ed informativa accertandosi il possesso dei nuovi requisiti