

News 10/2024

NOVITÀ IN MATERIA DI LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE

12 Settembre 2024

<u>PREMESSA</u>	<u>2</u>
<u>LOCAZIONE BREVE E LOCAZIONE TURISTICA</u>	<u>2</u>
<u>CEDOLARE SECCA.....</u>	<u>2</u>
<u>OBBLIGHI A CARICO DEGLI INTERMEDIARI</u>	<u>3</u>
<u>CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN).....</u>	<u>3</u>
<u>OBBLIGHI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI</u>	<u>5</u>
<u>OBBLIGO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)</u>	<u>5</u>

NOTA BENE - Le informazioni contenute nella presente circolare sono fornite con l'intendimento che non possano essere interpretate come prestazioni di consulenza legale, contabile, fiscale o di altra natura professionale. Il contenuto ha finalità esclusivamente divulgativa generale e non può sostituire incontri con consulenti fiscali, legali o professionali di altra natura. Prima di adottare scelte o provvedimenti, è necessario consultare consulenti professionali qualificati

Le informazioni contenute nella presente circolare sono di proprietà di Fazzini Holzmilller & Partners e possono essere usate esclusivamente a fini personali e interni; è vietato copiarle, inoltrarle o fornirle comunque a terzi.

PREMESSA

Dopo l'incremento dell'aliquota della cedolare secca al 26% introdotto dalla Legge di bilancio 2024 (cfr. nostra News n. 2/2024), con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, il 3/9/2024, dell'avviso di entrata in funzione della banca dati nazionale delle strutture ricettive (BDSR) e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN, sarà data attuazione anche al disposto di cui all'art. 13-ter del DL 145/2023 che prevede, entro 60 giorni (e quindi **entro il 2.11.2024**) l'obbligo di acquisire ed esporre il CIN (o codice identificativo nazionale).

La presente news intende riepilogare brevemente la disciplina delle locazioni brevi e turistiche, evidenziando i nuovi obblighi e adempimenti a carico degli interessati.

LOCAZIONE BREVE E LOCAZIONE TURISTICA

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50, conv. L. 21.6.2017 n. 96, i **contratti di locazione breve** sono quei contratti di locazione (o sublocazione o locazione da parte del comodatario):

- che hanno ad oggetto **immobili ad uso abitativo**;
- di durata **non superiore a 30 giorni**;
- ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei **servizi di fornitura di biancheria e di pulizia** dei locali;
- stipulati da **persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa**;
- **stipulati direttamente o tramite soggetti** che esercitano attività di **intermediazione immobiliare**, ovvero soggetti che **gestiscono portali telematici**, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

A norma dell'art. 1 co. 595 della legge di bilancio 2021, l'attività di locazione breve **si presume svolta in forma imprenditoriale** in caso di destinazione alla locazione breve di **più di 4 appartamenti** per ciascun periodo d'imposta.

Il **contratto di locazione turistica** è, invece, un particolare contratto di locazione:

- con durata limitata nel tempo (ma può anche superare i 30 giorni);
- che soddisfa esigenze abitative temporanee per esclusive finalità turistiche (e non esigenze abitative stabili);
- comporta la mera concessione in godimento dell'appartamento, senza prestazione di servizi aggiuntivi (non deve trasformarsi in un'attività ricettiva).

CEDOLARE SECCA

Si ricorda che l'art. 4 del DL 50/2017 dispone che, a decorrere dall'1.6.2017, il regime della cedolare secca, di cui all'art. 3 del DLgs. 23/2011, può applicarsi ai redditi derivanti da:

- contratti di **locazione breve**;
- contratti di **sublocazione** stipulati alle condizioni della "locazione breve";
- contratti di locazione conclusi dal **comodatario** alle condizioni della "locazione breve".

La cedolare secca trova applicazione, in presenza di opzione (da esprimere in dichiarazione dei redditi o mediante RLI in caso di registrazione):

- fino al 31.12.2023, con l'aliquota del 21%;
- **dall'1.1.2024** (cfr. nostra News n. 2/2024) con l'**aliquota del 26%** (con la possibilità di applicare l'aliquota "ridotta" del 21% su una unità immobiliare individuata in sede di dichiarazione dei redditi);
- con aliquota del 10% sui contratti a canone concordato.

OBBLIGHI A CARICO DEGLI INTERMEDIARI

Si ricorda altresì che alcuni specifici obblighi gravano sui soggetti che:

- esercitano attività di **intermediazione immobiliare**;
- **gestiscono portali telematici** mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Si tratta degli obblighi di:

- **comunicare all'Agenzia delle Entrate**, entro il 30 giugno dell'anno successivo, i dati dei contratti di locazione breve e assimilati, pena la sanzione da 250,00 a 2.000,00 euro (ridotti alla metà in caso di ritardo entro i 15 giorni);
- operare una **ritenuta di acconto del 21%** sui canoni se incassati o se sono intervenuti nel pagamento (non in caso di pagamento diretto dal conduttore al locatore).

CODICE IDENTIFICATIVO NAZIONALE (CIN)

L'art. 13-ter del DL 145/2023 disciplina il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) che deve essere attribuito:

- alle unità immobiliari **abitative** destinate a contratti di **locazione turistica** e a contratti di **locazione breve** di cui all'art. 4 del DL 50/2017;
- alle **strutture turistico-ricettive** alberghiere ed extralberghiere.

Il CIN è assegnato:

- dal Ministero del Turismo, tramite una **procedura automatizzata**;
- previa **istanza telematica**, da parte del locatore o del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva, sul portale BDSR (accessibile al link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>);
- previa **dichiarazione sostitutiva** ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, attestante:
 - i **dati catastali** dell'unità immobiliare o della struttura;

- nel caso di locazioni svolte in forma imprenditoriale, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

La mancata assegnazione del CIN è punita con la **sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro** in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile (applicabile in assenza di sanzioni previste dalla normativa regionale).

Ai fini della concreta operabilità della procedura di assegnazione del CIN, si precisa che, allo stato attuale, tale codice può essere assegnato soltanto alle strutture già in possesso del codice regionale. Pertanto:

- se la struttura è già stata preventivamente caricata sulla banca dati regionale, sarà possibile ottenere il codice identificativo nazionale (CIN) accedendo al sito predisposto dal Ministero del Turismo;
- se, invece, l'immobile non è mai stato caricato, occorrerà procedere prima al suo caricamento sulla banca regionale e solo successivamente si potrà procedere alla richiesta del CIN sul portale ministeriale.

Il CIN inoltre deve essere obbligatoriamente.

- esposto **all'esterno dello stabile** in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva, "assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici";
- indicato **in ogni annuncio** ovunque pubblicato e comunicato.

L'obbligo è a carico di **chiunque propone o concede in locazione**, per finalità turistiche o in locazione breve una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa e pertanto grava:

- sia sul **locatore** (ovvero sublocatore o comodatario);
- sia sui **soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e sui soggetti che gestiscono portali telematici**, con riferimento a tutte le unità immobiliari destinate alla locazione per finalità turistiche o alla locazione breve.

La mancata esposizione e indicazione del CIN è punita con:

- la **sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro** in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, applicata per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale la violazione sia stata accertata;
- la sanzione **dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare** pubblicato.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

Le disposizioni in materia di CIN troveranno applicazione a decorrere **dal 2.11.2024**.

OBBLIGHI DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Premesso che le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, l'art. 13-ter del DL 145/2023 convertito prevede alcuni obblighi sulla sicurezza degli impianti anche nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica o di locazione breve.

Infatti, **a prescindere dalla forma imprenditoriale o meno, tutte le unità immobiliari** devono essere dotate di:

- **dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio** funzionanti;
- **estintori portatili** a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.

La concessione in locazione di unità immobiliari prive dei requisiti di sicurezza sopra indicati è punita:

- con le sanzioni previste dalla normativa statale o regionale applicabile, se si tratta degli obblighi di sicurezza degli impianti per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale;
- con la sanzione pecuniaria **da 600,00 a 6.000,00 euro** per ciascuna violazione accertata, se si tratta della violazione dell'obbligo di introdurre dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili.

Le suddette sanzioni non si applicano se lo stesso fatto è sanzionato dalla normativa regionale.

L'obbligo di sicurezza degli impianti troverà applicazione a decorrere **dal 2.11.2024**.

OBBLIGO DI SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA)

L'art. 13-ter del DL 145/2023 prevede infine l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**):

- presso lo sportello unico per le attività produttive (**SUAP**) del Comune nel cui territorio è svolta l'attività;
- per chiunque eserciti, anche tramite intermediario, **attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale** (anche ove si tratti dei soggetti che destinano a locazione breve più di 4 appartamenti per periodo d'imposta).

La mancata presentazione della SCIA è punita con la **sanzione pecuniaria da 2.000,00 a 10.000,00 euro**, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile (a meno che la stessa violazione non sia sanzionata dalla normativa regionale).

Anche l'obbligo di SCIA troverà applicazione a decorrere **dal 2.11.2024**.



Per essere costantemente aggiornati sulle principali novità fiscali, oltre che sugli eventi ed articoli ad opera dei professionisti del nostro Studio, vi invitiamo a seguirci **sul nostro canale LinkedIn:** www.linkedin.com/company/fazziniholzmillerparkers

Con i migliori saluti.

Fazzini Holzmilller & Partners