

NOVITÀ SULLA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI PER FINALITÀ TURISTICHE, LOCAZIONI BREVI E DELLE ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE

Vengono introdotti ulteriori adempimenti a carico dei locatori e/o dei titolari delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere dalla Legge di conversione del DL n. 145/2023 (c.d. decreto collegato alla Legge di Bilancio 2024)

Informativa n. 1/2024

Riferimenti normativi DL n. 145/2023 (c.d. decreto “collegato alla Legge di Bilancio 2024”) convertito dalla Legge n. 191 del 15/12/2023 pubblicata sulla G.U. n. 293 del 16/12/2023;
Legge n. 213 del 30/12/2023 pubblicata sulla G.U. n. 303 del 30/12/2023 (c.d. “Legge di Bilancio 2024”)



La Legge n. 191 del 15/12/2023 di conversione del DL n. 145/2023 (c.d. decreto “collegato alla Legge di Bilancio 2024”) introduce nuovi adempimenti con riferimento alle unità immobiliari destinate a contratti di locazione per finalità turistiche o brevi (di cui all’art. 4 del DL n. 50/2017) e alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Il codice identificativo nazionale (c.d. “CIN”)

Viene innanzitutto introdotto il c.d. “CIN”, ossia il nuovo codice identificativo nazionale che dovrà essere attribuito ad ogni unità immobiliare destinata a finalità turistica, a locazione breve nonché alle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite tali ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano.

Viene altresì disposto che le regioni, le province autonome di Trento e Bolzano e i comuni, che abbiano già attivato procedure di attribuzione di codici identificativi, dovranno provvedere ad un’automatica “ricodificazione” degli stessi mediante l’aggiunta di un prefisso alfanumerico che verrà fornito dal Ministero del Turismo e alla trasmissione dei suddetti codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in loro possesso relativi alle unità immobiliari.

Si precisa che per la “ricodificazione” dei codici è necessario il rispetto dei requisiti di sicurezza descritti nel successivo paragrafo.

Per coloro che non abbiano già ottenuto un codice identificativo per le proprie strutture sarà invece necessario provvedere alla richiesta dello stesso mediante trasmissione di una apposita istanza telematica corredata da una dichiarazione sostitutiva attestante i dati catastali dell’unità immobiliare nonché, per i locatori che le gestiscono in forma imprenditoriale, la sussistenza di specifici requisiti di sicurezza; il CIN sarà in seguito attribuito dal Ministero del Turismo tramite apposita procedura automatizzata.

Oltre ad effettuare l’eventuale richiesta, il locatore, ovvero il titolare, sarà poi tenuto ad esporre il CIN all’esterno dello stabile in cui è collocato l’appartamento o la struttura ricettiva, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicare tale codice in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

A fronte degli adempimenti di cui sopra viene introdotto un profilo sanzionatorio che prevede una sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro per il titolare di una struttura ricettiva alberghiera o extralberghiera che propone, ovvero concede, in locazione (turistica o breve) una struttura priva del CIN.

La mancata esposizione all’esterno dell’immobile e/o l’indicazione in ogni annuncio del CIN da parte dei soggetti obbligati è invece punita con la sanzione pecuniaria da 500,00 a 5.000,00 euro, oltre all’immediata rimozione dell’annuncio irregolarmente pubblicato.

Le sanzioni verranno commisurate in relazione alla dimensione della struttura o dell’immobile.

Si ricorda infine che i medesimi soggetti sopra indicati sono tenuti anche a rispettare tutti gli obblighi previsti dall’art. 109 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) e le normative regionali e provinciali di settore (trattasi degli obblighi di identificazione e comunicazione degli alloggiati).

Inoltre, viene stabilito che, al fine di contrastare l’evasione nel settore delle suddette locazioni, l’Agenzia delle Entrate e la Guardia di finanza effettueranno specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all’individuazione dei soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

Ulteriori disposizioni in tema sicurezza

Vengono introdotti con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve nuovi obblighi relativi alla sicurezza degli impianti, di seguito riepilogati:

- in generale tutte le unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e di 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 (per il mancato rispetto sarà applicata una sanzione pecuniaria da 600,00 a 6.000,00 euro per ciascuna violazione accertata).

- le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti così come previsti dalla normativa statale e regionale (il mancato rispetto sarà sanzionato con le pene previste dalla normativa statale o regionale applicabile).

Le segnalazioni di inizio attività

Viene inoltre disposto che chiunque, direttamente o tramite intermediario, eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazione breve in forma imprenditoriale è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (c.d. "SCIA") presso lo sportello unico per le attività produttive (c.d. "SUAP") del comune del territorio in cui è svolta tale attività a pena l'applicazione della sanzione da 2.000,00 a 10.000,00 euro in relazione delle dimensioni della struttura o dell'immobile.

Entrata in vigore delle nuove disposizioni

Le nuove disposizioni entreranno in vigore il sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN. Sarà nostra cura darne apposita comunicazione.

Aumento della cedolare secca sulle locazioni breve

Infine, essendo attinente con gli argomenti oggetto della presente Informativa, si evidenzia che la Legge di Bilancio 2024 ha riformulato la disciplina della cedolare secca da applicare alle locazioni brevi, prevedendo dal 2024:

- a) l'applicazione di un'aliquota del 21% sui redditi derivanti dalla locazione breve di un solo immobile individuato espressamente dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi (in assenza di richiesta espressa, si applica l'aliquota del 26%);
- b) l'applicazione di un'aliquota del 26% sui redditi derivanti dalla locazione breve di altri immobili diversi da quello del precedente punto a) nel limite massimo di tre immobili; conteggiando anche l'immobile di cui al precedente punto a) si arriva, pertanto, al numero massimo di 4 immobili, superato il quale si ricade nell'ambito dell'esercizio di impresa, incompatibile sia con la definizione di locazione breve che della cedolare secca.

Si ricorda che per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di 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, 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. Da precisare che, assimilati alle locazioni brevi si considerano:

- i contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.)
- i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.).

Infine si evidenzia che, come noto, gli intermediari, ossia coloro che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino canoni o corrispettivi di contratti di locazione breve o assimilati, o intervengano nel pagamento degli stessi, devono operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei proventi "intermediati" all'atto del pagamento al beneficiario; la legge di bilancio 2024 dispone che la suddetta ritenuta, operata dagli intermediari, sia sempre considerata a titolo di acconto, con facoltà quindi di scomputo dall'IRPEF nella dichiarazione dei redditi, anche nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Cordiali saluti.