

MASSIMO TESSER
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

LUIGI SERRAGLIO
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

NICOLETTA GALLINA
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

PARTES LEGAL

STEFANO VECCHIATO
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO
AVVOCATO STABILITO
ABOGADO
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

ANGELA BRUNO
AVVOCATO

ELISA MARDEGAN
AVVOCATO

AREA COMMERCIALISTI

PIERGIANNI DANIELE
DOTT. COMMERCIALISTA
REVISORE LEGALE

MICHELA ZANETTI
DOTT. AREA FISCALE

FRANCESCO FERRARESE
DOTT. AREA SOCIETARIO

CRISTINA SARFATI
DOTT. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI
RAG. AREA CONTABILE

FEDERICA SPAGNOLO
RAG. AREA CONTABILE

ROMINA BISA
DOTT. AREA CONTABILE

AREA FINANCE

SANDY COLLAVO
DOTT. SENIOR FINANCIAL ANALYST

CHIARA REGINATO
DOTT. AREA FINANZA E SOCIETARIA

AREA INTERNAZIONALIZZAZIONE

FLAVIA RAMELLA
EXPORT MANAGER

GIULIO GIAI
EXPORT MANAGER

GIOVANNI PECORARI
EXPORT MANAGER

AREA AMMINISTRATIVA

ALESSANDRA DE ZEN
DOTT.SSA AREA AMMINISTRATIVA E
CONTABILE

AREA CUSTOMER SERVICE

MICHELA FENU
AREA CUSTOMER SERVICE

OF COUNSEL:

VITO PAPA
DOTT. MARKETING STRATEGICO
(SEDE DI TREVISO)

NUOVO DECRETO LEGGE SUGLI AFFITTI BREVI E PER FINALITA' TURISTICHE

Gentili Clienti,

è stato approvato il Decreto Legge "Anticipi" collegato alla Legge di Bilancio 2024 che contiene le novità normative in tema di affitti brevi, al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità.

Vi illustriamo in questa newsletter le principali novità.

Il Decreto Legge si riferisce in particolare a:

- Contratti di locazione breve = contratti di locazione di immobile a uso abitativo, di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa;
- Ogni altro contratto che abbia ad oggetto la concessione in godimento di unità immobiliari ad uso abitativo, per finalità turistiche;
- Per quanto compatibile, alle strutture turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Vediamo ora nel dettaglio cosa prevede la nuova normativa:

1. Il Ministero del turismo assegnerà, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale (CIN) ad ogni unità immobiliare locata per finalità turistiche. Se l'immobile ha già il CIR (codice identificativo regionale), questo verrà ricodificato come CIN. Le modalità attuative verranno pubblicate nella Gazzetta Ufficiale entro i primi mesi del 2024;
2. Il CIN viene assegnato sulla base della presentazione di un'istanza da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva, corredata da una dichiarazione sostitutiva attestante i dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura;
3. Il Ministero del turismo inserirà poi le unità immobiliari in possesso del CIN in una banca dati nazionale pubblica e liberamente consultabile;
4. Chiunque propone o concede in locazione un'unità immobiliare per finalità turistiche, è tenuto ad esporre il CIN all'ingresso dell'unità immobiliare e all'ingresso dell'edificio, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque



pubblicato. Nel caso di annuncio dell'offerta di locazione in portali telematici, è obbligatorio riportare nell'annuncio il CIN.

5. Il contratto di locazione per finalità turistiche può eventualmente avere ad oggetto prestazioni accessorie, quali la fornitura di biancheria e il servizio di pulizia dei locali. Se vengono offerti anche altri servizi come la colazione e somministrazione di alimenti, guide turistiche, auto a noleggio, ecc, non si applica la presente normativa in quanto la prestazione sarebbe qualificabile come attività d'impresa;
6. Il locatore è tenuto ad osservare gli obblighi riguardanti la prevenzione degli incendi e ogni unità immobiliare deve essere dotata di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio. Inoltre, i locatori che svolgono l'attività in forma imprenditoriale, devono dichiarare nell'istanza di richiesta di assegnazione del CIN che le loro unità immobiliari soddisfano i requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.
7. Il locatore può esercitare l'opzione della cedolare secca in luogo della tassazione ordinaria IRPEF. La nuova normativa ha previsto l'innalzamento dell'aliquota dal 21% al 26% per l'immobile successivo al primo. Merita evidenziare che la norma in commento:
 - interviene esclusivamente sulle locazioni brevi; pertanto per le "altre" locazioni, in caso di opzione per la cedolare secca, continua a trovare applicazione l'aliquota del 21% per tutti gli immobili locati;
 - dispone l'aumento dell'aliquota al 26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 immobili; pertanto in caso di locazione breve di un solo immobile, rimane applicabile l'aliquota del 21%;
 - in presenza di più immobili concessi in locazione breve (al massimo 4) con applicazione della cedolare secca, consente al contribuente di scegliere liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21% e tale scelta va effettuata nel mod. REDDITI.

Il decreto ha inoltre previsto che **l'attività di locazione turistica diventerà imprenditoriale a partire da 4 immobili locati dello stesso proprietario**. In questo caso il locatore sarà soggetto alla disciplina generale dell'imprenditore e avrà l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) presso il Comune dove viene svolta l'attività.



Il locatore perderà quindi la possibilità di applicare la cedolare secca e dovrà aprire Partita Iva.

Se per la locazione ci si avvale dell'intervento di intermediari immobiliari / portali telematici e questi intervengono nell'incasso dei pagamenti, sono tenuti ad applicare una ritenuta del 21% a titolo di acconto delle imposte sui redditi da locazione. A fine anno l'intermediario consegnerà una Certificazione Unica che attesta il reddito di competenza dell'anno.

Ricordiamo infine gli ulteriori adempimenti a carico del locatore con finalità turistiche:

- Per quanto riguarda l'eventuale imposta di soggiorno, bisogna rivolgersi al Settore Tributi del Comune di riferimento;
- Entro 24 ore dall'arrivo del conduttore/ospiti, il locatore ha l'obbligo di comunicare le sue/loro generalità nel portale Alloggiati Web. Si tratta di un portale controllato dalla Polizia di Stato al fine di individuare possibili situazioni di pericolo in tempo reale. Per ottenere le credenziali di accesso bisogna rivolgersi alla propria Questura di riferimento; l'invio dei dati potrà poi essere effettuato online tramite il portale.

Il Decreto legge ha previsto delle sanzioni amministrative:

- Da 800 a 8.000 euro in caso di locazione di immobile senza attribuzione del CIN;
- Da 500 a 5.000 euro in caso di mancata esposizione e indicazione del CIN;
- Da 600 a 6.000 euro in caso di mancato rispetto dei requisiti di sicurezza degli immobili;
- Da 2.000 a 10.000 euro in caso di mancata presentazione di SCIA.

Seguirà una nuova newsletter quando saranno pubblicate ulteriori indicazioni da parte del Ministero del Turismo.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Studio Partes