

CIRCOLARE 6/2024 DEL 22 GENNAIO 2024

LOCAZIONI BREVI - NUOVI OBBLIGHI E NOVITÀ IN TEMA DI TASSAZIONE

*Rif. normativi L. 191/2023*

*e di prassi: Art. 1, commi da 63 a 66, Legge n. 213/2023*

*In sintesi*

*In sede di conversione del DL 18.10.2023 n. 145 (c.d. decreto "Anticipi" o "collegato" al Ddl. di bilancio 2024) nella L. 15.12.2023 n. 191, è stato inserito l'art. 13-ter, che introduce nuovi obblighi con riferimento alle:*

- *unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;*
- *unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ex art. 4 del DL 50/2017;*
- *strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.*

*Sono state inoltre introdotte dalla Legge di Bilancio 2024 alcune novità in tema di tassazione dei proventi di tali locazioni brevi,*

### **Codice identificativo Nazionale (CIN)**

Viene disciplinato il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) che dovrà essere attribuito:

- *alle unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve;*
- *alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.*

### ***Domanda***

Il CIN verrà assegnato dal Ministero del Turismo, tramite una procedura automatizzata, previa istanza telematica da parte del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva. L'istanza dovrà essere corredata da una 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.*

## **Sanzioni**

La mancanza del CIN espone il titolare della struttura turistico-ricettiva (alberghiera o paralberghiera), nonché il soggetto che proponga o conceda in locazione per finalità turistiche o con locazione breve un'unità immobiliare o una porzione di essa priva di CIN, alla sanzione pecuniaria da 800,00 a 8.000,00 euro *"in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile"*.

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

## **Ricodificazione**

In passato, alcuni enti locali avevano già disciplinato alcuni codici per identificare le locazioni. Per questo, la nuova norma prevede che, se l'unità abitativa è già dotata di uno specifico codice identificativo locale, l'ente territorialmente competente (Regione oppure Provincia autonoma) dovrà procedere:

- all'automatica ricodificazione come CIN dei codici identificativi a suo tempo assegnati, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dal Ministero del Turismo ai codici preesistenti;
- alla trasmissione dei codici al Ministero del Turismo unitamente ai dati in suo possesso relativi alle unità immobiliari.

Analogo adempimento verrà effettuato dai Comuni che, nell'ambito delle proprie competenze, hanno a suo tempo attivato procedure di attribuzione di specifici codici identificativi.

La ricodificazione è comunque subordinata:

- all'attestazione, da parte dell'istante, dei dati catastali dell'unità immobiliare o della struttura ricettiva;
- per i locatori, alla sussistenza dei requisiti di sicurezza illustrati al successivo § 3.

## **Obbligo di esposizione e indicazione del CIN**

Il CIN 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.

### **Soggetti obbligati**

Dal punto di vista soggettivo, tali obblighi gravano:

- su *“chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche”* o in locazione breve *“una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa”*;
- sul titolare di una struttura turistico-ricettiva alberghiera o extra alberghiera.

### **Comunicazione alla Questura**

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 dalle normative regionali e provinciali di settore.

Si ricorda che la norma citata impone, tra il resto, di comunicare *“alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiate”*, entro *“le ventiquattro ore successive all'arrivo e comunque entro le sei ore successive all'arrivo nel caso di soggiorni non superiori alle ventiquattro ore”*.

### **Obblighi degli intermediari**

L'obbligo di indicare il CIN negli annunci ovunque pubblicati e comunicati grava anche 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;
- strutture turistico-ricettive alberghiere o extralberghiere.

### **Sanzioni**

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.

### ***Contrasto all'evasione***

Al fine di contrastare l'evasione nel settore delle locazioni turistiche e brevi, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza effettuano, con modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive di CIN.

L'assenza del CIN sembra configurare, quindi, un elemento di preferenza per l'assoggettamento ai controlli antievasione.

### **Obblighi attinenti ai requisiti di sicurezza degli impianti**

Vengono inoltre previsti alcuni obblighi con riferimento alla sicurezza degli impianti, relativamente alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche o di locazione breve.

### ***Obblighi per chi gestisce le strutture in forma imprenditoriale***

Le unità gestite in forma imprenditoriale devono essere dotate dei requisiti di sicurezza degli impianti come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

### ***Obblighi per tutti***

In ogni caso (quindi 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.

### ***Sanzioni***

La concessione in locazione di unità immobiliari ad uso abitativo per finalità turistiche o in locazione breve 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.

### **Obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

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, per i quali si presume l'imprenditorialità) è soggetto all'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.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

### ***Sanzioni***

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.

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

### **Funzioni di controllo**

Le funzioni di controllo, verifica e applicazione delle sanzioni sopra illustrate sono svolte dal Comune in cui è ubicata la struttura turistico-ricettiva alberghiera o extralberghiera o l'unità immobiliare concessa in locazione, attraverso gli organi di polizia locale.

### **Decorrenza**

Per l'applicazione delle disposizioni sopra illustrate è necessaria l'entrata in funzione della

banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del CIN.

Viene previsto, infatti, che le disposizioni in esame trovino applicazione a decorrere dal 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.

### **Novità fiscali**

Con decorrenza a partire dal 01/01/2024, è confermata la modifica dell'art. 4, DL n. 50/2017 che disciplina **le c.d. "locazioni brevi"** (durata non superiore a 30 giorni) **assoggettate a cedolare secca**, per le quali è disposto l'aumento dell'aliquota dal 21% al **26% per gli immobili successivi al primo**.

In particolare, in base alla nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 è previsto che *"ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca. L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi"*

Rispetto alla precedente formulazione, risulta pertanto ora chiaro che, in presenza di più immobili locati, la **maggior aliquota del 26%** trova applicazione con riferimento ai **canoni relativi al secondo / terzo e quarto appartamento locato** (resta fermo che il regime in esame è ammesso per la locazione breve di non più di 4 appartamenti).

Nella situazione in cui vengano locati più di 4 immobili con locazioni brevi, l'attività viene considerata esercitata a livello imprenditoriale e implica l'apertura di una P.IVA

Merita evidenziare che la norma in commento:

1. 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;
2. dispone l'aumento dell'aliquota al 26% soltanto in caso di locazione di almeno 2 appartamenti; pertanto in caso di locazione breve di un solo appartamento, rimane applicabile l'aliquota del 21%;

3. in presenza di più immobili concessi in locazione breve 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.

### ***Ritenuta operata dagli intermediari***

La ritenuta operata dagli intermediari immobiliari / soggetti che gestiscono portali telematici (es: Airbnb), in caso di incasso / intervento nel pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai suddetti contratti, rimane invariata nella misura del 21%.

É altresì confermata la modifica del comma 5 del citato art. 4, a seguito della quale è disposto che la predetta ritenuta si considera a titolo di acconto.