

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

# LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE

Inquadramento normativo, aspetti pratici e aggiornamenti

*Avv. Federico Pirotta*

# LOCAZIONE TURISTICA E LOCAZIONE BREVE

Le locazioni turistiche hanno per oggetto alloggi destinati a finalità turistiche e quindi escluse dalla legge 431/98, ai sensi dell'art. 1, lettera c) della stessa legge.

Quindi:

- Non sono locazioni «transitorie» destinate a soddisfare esigenze abitative di breve periodo, connesse a particolari esigenze sia del locatore che del conduttore. (art. 5 Legge 431/98)
- Ai sensi dell'articolo 53 D.lgs. 79/2011 (codice del turismo) sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione, ai sensi dell'art. 1571 c.c. e ss.
- Il contratto di locazione ad uso abitativo con finalità turistiche è quindi un particolare contratto di locazione caratterizzato da una durata limitata nel tempo, il cui scopo principale è quello di soddisfare esigenze temporanee per l'unica finalità turistica ovvero collegabile a un viaggio o di un soggiorno per svago, villeggiatura, riposo o qualunque altra causa voluttuaria.
- Le Locazioni Turistiche si riferiscono pertanto ai contratti di locazione di immobili o porzioni di essi concessi per finalità turistiche senza fornitura di servizi accessori e complementari tipici delle strutture ricettive di cui alle normative turistiche vigenti.
- Il discrimine tra locazione ad uso turistico e strutture ricettive è dato dall'offerta di servizi o meno. Per la locazione non è possibile offrire servizi tipicamente alberghieri, pertanto nessuna pulizia infrasettimanale o giornaliera, nessun cambio di biancheria, nessuna colazione o altri pasti.



Possiamo considerare le locazioni turistiche un ampio insieme che contiene al proprio interno anche le locazioni brevi.

Infatti:

- Le locazioni turistiche si riferiscono alla pratica di locare temporaneamente una proprietà, come una casa, un appartamento o una stanza, a turisti o viaggiatori che cercano un alloggio durante le loro vacanze o viaggi. Queste locazioni sono spesso prese in considerazione per soggiorni brevi, che possono variare da pochi giorni a diverse settimane.
- Le locazioni brevi, invece, sono contratti di locazione di immobili a uso abitativo, sia ad uso transitorio che turistico, che differiscono dagli ordinari contratti di locazione, sia con riferimento alla tipologia di immobili che possono esserne oggetto, solo quelli ad uso abitativo, sia anche con riferimento alla durata, che deroga a quelle minime previste per le locazioni abitative dalla Legge 431/1998 o quelle turistiche che possono avere anche una durata superiore ai 30 giorni.



# LA LOCAZIONE BREVE – D.L. 50/2017


*Decreto Legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito con legge 21 giugno 2017 n. 96*

**Art. 4:** Si intendono per locazioni brevi contratti di locazioni 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.

# CARATTERISTICHE LOCAZIONE BREVE

All'interno della definizione normativa di locazione breve sono contenuti tutti gli elementi distintivi di tale tipologia contrattuale cui prestare attenzione:

- Destinazione dell'immobile: la norma richiede l'uso abitativo dell'immobile e quindi riguarda tutti gli immobili facenti parte della categoria catastale del gruppo A (esclusi A/10 – Uffici e studi privati);
- Durata uguale o inferiore ai 30 giorni: tale termine va considerato per ogni singola pattuizione contrattuale, fermo restando che se la durata delle locazioni che intervengono in un anno tra medesime parti eccede i 30 giorni, occorre provvedere agli adempimenti connessi alla registrazione del contratto;
- Soggettività del locatore: l'avente titolo (proprietario, sublocatore o comodatario) deve essere una persona fisica che destini non più di quattro immobili alla locazione breve, tale numero di immobili è quello che consente che l'attività esercitata possa considerarsi al di fuori della sfera imprenditoriale (norma introdotta a partire dal 2021 dall'art. 1, co 595, L. 178 del 30/12/2020);

- 
- Modalità per la locazione: la persona fisica può agire direttamente o tramite intermediari immobiliari o piattaforme telematiche che favoriscano l'incontro tra domanda e offerta;
  - Servizi accessori: la normativa parla esplicitamente della possibilità di inserire nell'offerta di locazione breve alcuni servizi quali la pulizia dei locali e/o la fornitura di biancheria. Nella Circolare Ade n. 24/E del 12 ottobre 2017 è stato ritenuto che altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile, ad esempio la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata, i quali, seppure non contemplati dall'articolo 4, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sul canone o del corrispettivo.

# LA FORMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE

L'art. 4 del DL 50/2017 non dispone alcunché a riguardo della forma che deve avere il contratto di locazione breve.

- Si propende per la soluzione dell'obbligatorietà della forma scritta, dato che il contratto di locazione di breve durata si ricollega al più ampio genere di contratto di locazione, per cui la normativa del codice civile e quella speciale prevedono appunto la forma scritta.
- Trova pertanto applicazione il disposto dell'articolo 1, comma 4, della Legge 431/1998 «Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo», che prevede la forma scritta per tutti i contratti di locazione, nessuno escluso.

# REGIME FISCALE LOCAZIONE BREVE

## *Cedolare secca o ordinaria*

Il D.L. 50/2017 ha introdotto la possibilità per i locatori di aderire al regime fiscale della cedolare secca con aliquota del 21%.

La cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e relative addizionali e offre, quale ulteriore vantaggio, quello di non applicare imposte di bollo e di registro al contratto di locazione che si ritiene da redigere in forma scritta pur in assenza di obblighi di registrazione.

Se il locatore non sceglie esplicitamente tale regime i redditi provenienti dalle locazioni brevi saranno assoggettati a tassazione ordinaria con aliquote proporzionali.



# LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2024

La novità contenuta nella legge di Bilancio 2024 (articolo 1, comma 63, L. 30 dicembre 2023 n. 213) riguarda il mantenimento dell'attuale aliquota di tassazione al 21% solo per il primo immobile che il locatore dovrà opportunamente identificare nella propria dichiarazione dei redditi, con aumento dell'aliquota dal 21% al 26% per gli eventuali ulteriori immobili destinati alla locazione fino a un numero di 4 immobili.




### ***Esempio***

Persona fisica che ha aderito al regime di tassazione «cedolare secca» ed è proprietaria di 6 immobili, di cui 4 destinati alla locazione breve secondo le disposizioni previste dal D.L. 50/2017 e due locati a studenti universitari con contratti a canone concordato (L. 431/1998):

- primo immobile destinato alla locazione breve, da identificare, aliquota di tassazione al 21% o secondo, terzo e quarto immobile destinati alla locazione breve, aliquota di tassazione al 26%
- primo e secondo immobile locati a canone concordato, aliquota di tassazione al 10%.

# LA PRESUNZIONE DI ATTIVITÀ D'IMPRESA

- L'art. 1, comma 595 della L. 178/2020 ha introdotto una presunzione relativamente allo svolgimento dell'attività d'impresa qualora vengano affittati o destinati con stipula di un contratto di locazione breve, direttamente o tramite un intermediario, più di quattro immobili abitativi.
- Tale presunzione opera quindi sia che si tratti di una locazione diretta da parte del locatore al conduttore sia che si tratti di una locazione nella quale intervenga un intermediario o una piattaforma.
- In sostanza la persona fisica che loca più di quattro immobili abitativi nel corso dell'anno, anche non contemporaneamente, attraverso contratti di locazione breve fa scattare automaticamente l'esercizio di attività d'impresa con tutte le conseguenze in termini di comunicazioni e adempimenti obbligatori.



**NB:** Parte della dottrina, riferendosi al termine adottato dal legislatore che parla di destinazione delle unità abitative, sposando una interpretazione alquanto rigida della norma ritiene che, ad esempio, dare mandato ad un'agenzia di gestire cinque immobili in ambito turistico, dei quali solo quattro effettivamente affittati con un contratto di locazione breve nel corso dell'anno, configuri in ogni caso l'esercizio di un'attività d'impresa.

➡ Si ritiene prudente, alla data attuale, uniformarsi a tale lettura riducendo al numero di quattro le unità abitative affidate all'intermediario per la locazione.

Se invece quattro appartamenti fossero destinati alla locazione breve e quelli successivi al quarto (escluso) fossero locati con la formula ordinaria del quattro più quattro, ex Legge 431/1998, non ricorrerebbero i presupposti per ricondurre tale attività ad un'attività d'impresa.

**Le imprese, ancorché individuali, non possono aderire al regime di tassazione della cedolare secca.**




# OBBLIGO SCIA PER ATTIVITA' IMPRENDITORIALE

Un altro obbligo che riguarda chi gestisce le proprie unità immobiliari in forma imprenditoriale, quindi con la partita IVA, riguarda la SCIA.

Quindi si parla di un obbligo di segnalazione certificata di inizio attività - SCIA appunto - che va fatta presso il Comune presso il SUAP, lo sportello unico delle attività produttive del Comune dove si troverà l'attività.


Sanzione per chi non si munisce della SCIA: da un minimo di 2.000 € fino a un massimo di 10.000 €.



# IL CASO AIRBNB – LA RITENUTA DEL 21%

L'articolo 5 del DL 50/2017 ha posto a carico degli intermediari residenti e non residenti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, qualora incassino direttamente i canoni e i corrispettivi legati ai contratti per locazioni brevi ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni/corrispettivi, l'onere di operare in qualità di sostituti di imposta trattenendo una ritenuta del 21% all'atto del pagamento al beneficiario e provvedendo al relativo versamento all'Agenzia delle Entrate.

**La legge di Bilancio 2024 dispone che la ritenuta sia sempre da effettuarsi a titolo di acconto.**

- 
- Recente è il pronunciamento del Consiglio di Stato che, con la sentenza n. 9188 del 24 ottobre 2023, ha confermato la legittimità di tale previsione normativa in risposta all'appello presentato dal portale Airbnb, recependo peraltro le indicazioni della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (decisione del 22 dicembre 2022 – causa pregiudiziale C-83/21).
  - La vicenda che opponeva l'Agenzia delle Entrate e il noto portale al quale si contestava la mancata applicazione della ritenuta del 21 % su canoni e corrispettivi riscossi dal 2017 al 2021 si è conclusa a metà dicembre con il pagamento al Fisco italiano di 576 milioni di euro e con l'annuncio del portale di non volersi rivalere sui proprietari per le imposte in precedenza non versate.
  - Ovviamente questa ritenuta ai portali la faranno su quegli operatori che non utilizzano una partita IVA. Quindi chi gestisce in forma imprenditoriale tramite una partita IVA non subirà la ritenuta, mentre chi affitta senza partita IVA subirà la ritenuta da parte dei portali.
  - Si stanno aprendo a questo proposito numerose discussioni perché in particolare Airbnb sta trattenendo la ritenuta d'acconto sul totale della prenotazione, quindi sul totale che paga l'ospite incluso tutto incluso le commissioni, incluso le spese di pulizia e questo in molti casi non è corretto.

# ALTRI OBBLIGHI DA NOVITÀ NORMATIVE

## *Banca Dati strutture ricettive*

Il decreto ministeriale prot. 1782 del 29 settembre 2021, recante le «Modalità di realizzazione e gestione della Banca Dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi di cui all'articolo 13-quater del decreto-legge 30 aprile 2019, n.34 convertito con modificazioni dalla legge 28 giugno 2019, n.58» regola le modalità di costituzione, gestione e accesso alla banca dati, nonché di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Le informazioni contenute nella banca dati riguardano:

- a) tipologia di alloggio;
- b) ubicazione;
- c) capacità ricettiva;
- d) estremi dei titoli abilitativi;
- e) soggetto che esercita l'attività ricettiva;
- f) codice identificativo regionale, ove adottato, o codice alfanumerico.

La Banca Dati, adottata in accordo con le Regioni e con le Province autonome di Trento e Bolzano, introduce parametri omogenei su base nazionale, con l'effetto di semplificare l'attività degli operatori, tutelare i turisti, agevolare la collaborazione tra istituzioni e imprese e tra il Ministero e le autonomie locali.



# LA BANCA DATI NAZIONALE

Con D.L. 18/10/2023 n. 145, convertito con modifiche dalla L. 191 del 15/12/2023, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 18/10/2023, nasce la Banca Dati nazionale gestita dal Ministero del Turismo.

Sarà obbligatorio pertanto comunicare anche i dati catastali dell'immobile oggetto di locazione e la sussistenza per i locatori dei requisiti richiesti dall'articolo 7 del Decreto e cioè che tutte le unità immobiliari siano dotate di dispositivi di sicurezza.

# II CIN - ASPETTI PRATICI

Con accreditamento al predetto portale verrà assegnato il CIN, codice identificativo nazionale che andrà a sostituire o meglio integrare, laddove presenti, i codici regionali cosiddetti CIR.

Si tratta di un identificativo rilasciato a ogni struttura, sia che sia un B&B, un affittacamere o una locazione turistica, sia essa anche in forma non imprenditoriale.

- **Se si ha già il CIR:**

Bisogna fare una distinzione tra chi è già nel mondo degli affitti brevi e chi subentrerà da adesso in poi: la procedura per ottenere il CIN differirà a seconda dell'uno o dell'altro caso.

Se si ha già il CIR dovrà essere l'ente territoriale a operare la ricodifica tramite l'aggiunta di un codice alfanumerico. Il CIR verrà modificato con l'aggiunta di qualche carattere che lo renderà un CIN, quindi la procedura dovrebbe essere automatica.

- **Se non si ha già il CIR:**

Il CIN verrà rilasciato dal Ministero del Turismo tramite una procedura automatizzata, quindi un sito web, la stessa cosa che già avveniva a chi faceva richiesta al proprio Comune o alla propria regione dell'avvio di una locazione turistica.

# L'OBBLIGO DI ESPORRE IL CIN

C'è ancora da capire in che forma esporre il CIN (se tramite una targhetta o meno).

Sicuramente questa identificazione verrà comunque esposta.

**Es.:** nome della struttura di fantasia seguita dal codice identificativo nazionale, quindi ad esempio Casa di Maria Cin, due punti X, Y, eccetera eccetera.

Il CIN andrà esposto non solo all'esterno della struttura, ma anche sui siti dove verranno pubblicati gli annunci, inclusi ad esempio quindi Airbnb e Booking.

Quindi è presumibile che questi portali saranno tenuti a pubblicare soltanto quegli annunci che sono provvisti di CIN. Gli annunci non in regola con ogni probabilità verranno rimossi.

Quindi, in sintesi il Ministero del Turismo assegnerà un Codice Identificativo Nazionale univoco per ogni unità immobiliare che dovrà:

- essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura oggetto di locazione breve, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, e regolamento condominiale
- essere sempre essere citato negli annunci di locazione ove pubblicati e/o comunicati sia dalle persone fisiche locatrici sia dagli eventuali soggetti che esercitino per loro conto attività di intermediazione immobiliare e/o di gestione di portali telematici.

# CIN - ULTIMI AGGIORNAMENTI

In data 9 gennaio 2024 il Ministero del Turismo ha fornito alcune precisazioni in ordine al CIN Codice Identificativo Nazionale:

- In merito alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice Identificativo Nazionale, si comunica che la procedura telematica di assegnazione del CIN da parte del Ministero del Turismo, prevista dall'art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, non è ancora entrata in esercizio.

Il Ministero sta operando al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla nuova normativa e ne darà comunicazione con Avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e sul sito del Ministero del Turismo.

In ogni caso, ai sensi del comma 15, art. 13-ter, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, gli obblighi e le sanzioni in materia di CIN si applicheranno a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del citato Avviso.

Nelle more dell'attuazione, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e, pertanto, a continuare ad utilizzare il Codice regionale o provinciale, laddove previsto nonché, nel caso di nuove strutture o di nuove attività di locazione, a richiedere l'assegnazione dello stesso all'ente territoriale di competenza.

# IMPIANTO SANZIONATORIO

L'impianto sanzionatorio è importante e prevede sanzione pecuniarie:

- da 800 a 8.000 euro per chi proponga per la locazione breve un immobile privo di CIN;
- da 500 a 5.000 euro per chi non indichi il CIN attribuito negli annunci di locazione con la sanzione immediata della rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;
- da 600 a 6.000 euro per unità immobiliari proposte in locazione prive dei requisiti di sicurezza di cui all'articolo 7;
- da euro 2.000 a euro 10.000 per gli esercenti attività in forma imprenditoriale che non abbiano richiesto la SCIA per l'inizio dell'attività.

Le disposizioni si applicheranno a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nella 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.

# DISPOSITIVI DI SICUREZZA

Con la Legge 15 dicembre 2023, n. 191, di conversione del D.L. 18 ottobre 2023, n. 145 (in Gazzetta Ufficiale n. 293 del 16 dicembre 2023), all'art. 13-ter, comma 7, sono state stabilite alcune misure di sicurezza antincendio per i locali adibiti a locazioni brevi per finalità turistiche, in vigore dal 17 dicembre u.s.

In particolare, il disposto normativo stabilisce che le unità immobiliari ad uso abitativo, oggetto di locazione per finalità turistiche, debbano essere dotate di:

- dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio
- estintori portatili 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, con un minimo di un estintore per piano.

Per la tipologia di estintori si fa riferimento alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'Allegato I al Decreto del Ministero dell'Interno 3 settembre 2021.

# ULTERIORI ADEMPIMENTI

## *Imposta di soggiorno*

Il versamento dell'imposta di soggiorno è regolata dall'art. 4 del D. Lgs. numero 23 del 14 marzo 2011.

La normativa ci indica chi sono i soggetti tenuti alla presentazione della dichiarazione dell'imposta di soggiorno e quali sono i comportamenti da tenere ai fini del corretto versamento dell'imposta presso il Comune di ubicazione dell'immobile.

La dichiarazione dell'imposta di soggiorno deve essere comunicata all'Agenzia delle Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo alla stipulazione dei contratti di locazione.

La normativa prevede che l'imposta di soggiorno debba essere versata al Comune anche nel caso delle locazioni brevi, qualora l'immobile sia gestito da un soggetto diverso dal proprietario ovvero da:

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

Anche per questi soggetti la scadenza dell'invio dell'imposta di soggiorno delle locazioni da loro gestite dovrà avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo alla chiusura del contratto.

# ULTERIORI ADEMPIMENTI

## *Obbligo comunicazione generalità degli alloggiati*

L'articolo 19 bis del decreto-legge 4 ottobre 2018, n. 113, convertito in Legge 1 dicembre 2018, n. 132, dalla Camera dei Deputati e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n.281 del 3 dicembre 2018, ha chiarito inequivocabilmente che l'obbligo di comunicare le generalità degli alloggiati all'autorità di pubblica sicurezza si applica anche in relazione alle cosiddette locazioni brevi di durata inferiore ai 30 giorni.

Gli host che non effettueranno la comunicazione saranno sanzionati penalmente con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 206,00 come previsto dall'articolo 17 del TULPS, Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, Regio decreto del 1931 che ancora oggi regola molti aspetti della vita quotidiana in Italia.

A decorrere dal 4 dicembre 2018, dunque, il locatore che dà in locazione o il sublocatore che dà in sublocazione un immobile o parte di un immobile con un contratto di durata inferiore a 30 giorni può concedere il godimento dell'alloggio esclusivamente a inquilini in possesso della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti.

Per gli stranieri extracomunitari è sufficiente l'esibizione del passaporto o di altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare.

È opportuno ricordare che è prevista anche una sanzione penale per chi viola l'articolo 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (cd. TULPS).



**Avv. Federico Pirotta**  
Studio Legale Pirotta

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



**F.I.M.A.A.**

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945