

Riforma nazionale delle locazioni brevi e per finalità turistiche

Legge 15 dicembre 2023, n. 191 – Art. 13 ter

Ratio della riforma

Obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità.

Riforma nazionale delle locazioni brevi e per finalità turistiche

Aspetti salienti

a) introduzione del **CIN** mediante ricodificazione automatica dei codici identificativi già assegnati da regioni, province autonome e comuni, qualora si siano attivate in passato le procedure di attribuzione per le medesime unità immobiliari e strutture ricettive soggette al CIN al quale Ministero del Turismo è affidata la gestione della relativa banca dati nazionale (BDSR) interoperabile con la banca dati delle regioni. **L'esposizione del CIN all'esterno dello stabile**, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, e la sua indicazione in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. L'obbligatoria indicazione negli annunci è prevista anche per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ancorché gestori di portali telematici on line;

b) esercizio, diretto o tramite intermediario, **in forma imprenditoriale**, dell'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi con obbligo di **SCIA**, presso il SUAP del comune territorialmente competente. L'attività si presume svolta in forma imprenditoriale da chi destina alla locazione breve e per finalità turistiche più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta. Pertanto, fino al numero di 4 immobili l'attività viene gestita in forma privata non imprenditoriale. A tal fine, si sta predisponendo il lavoro concertato tra Stato e Regioni circa una modulistica uniforme e standardizzata da poter utilizzare sul territorio nazionale.

Riforma nazionale delle locazioni brevi e per finalità turistiche

Aspetti salienti

- c) presentazione da parte del locatore, in via telematica, di un'istanza, corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante i dati catastali dell'unità immobiliare, la sussistenza della dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio funzionanti, nonché di estintori portatili a norma di legge, e quando gestiscono le unità immobiliari nelle forme imprenditoriali, anche dei requisiti indicati al comma 7 sulla sicurezza degli impianti prescritti dalla normativa statale e regionale vigente;
- d) applicazione delle sanzioni amministrative fatte salve quelle che siano eventualmente già contemplate per le medesime fattispecie dalle singole regioni;
- e) le disposizioni della legge 191/2023 si applicano a decorrere dal 60° giorno successivo a quello della pubblicazione in G.U. dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN, avvenuta in data 3/9/2024, mentre il decreto attuativo per l'individuazione delle modalità di interoperabilità tra la banca dati nazionale e le banche dati regionali e delle Province autonome, adottato ai sensi dell'art. 13 ter, comma 13 è stato emanato con prot. n. 16726 del 8/6/2024, il cui comunicato della sua disponibilità è pubblicato sulla G.U. n. 138 del 14/6/2024.

LEGGE 30 dicembre 2023, n. 213

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026

Art. 1, comma 63.

Viene sostituito il comma 2 dell'articolo 4 del D.L. 50/2017, conv. dalla legge 96/2017:

- a) ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'art. 3 del D. Lgs 23/2011 con **l'aliquota del 26%** in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca;
- b) l'aliquota di cui alla lettera precedente e' ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unita' immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi;
- c) viene introdotta una ritenuta a titolo di acconto del 21% per i soggetti intermediari, in veste di sostituti d'imposta, sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento all'Erario, qualora incassino i canoni o i corrispettivi riferiti al contratto.

ADEGUAMENTO

locazioni brevi e per finalita' turistiche in Regione Piemonte

La normativa sulla locazione turistica in Regione Piemonte é oggetto di revisione in adeguamento alla legislazione statale e contempla i seguenti istituti nei due livelli di normazione

L.R. 13/2017 – Art 5

Nel nuovo articolato verranno previste:

1. le locazioni brevi di natura transitoria, oltre che per finalità turistiche, fino a 30 giorni;
2. le locazioni per sole finalità turistiche superiori a 30 giorni;
3. la gestione delle locazioni, brevi e lunghe:
 - a) con il carattere imprenditoriale se destinate in più di 4 appartamenti;
 - b) con disponibilità dell'intero appartamento, in porzione di esso con pari requisiti o in sole camere degli stessi.
4. l'interoperabilità delle banche dati, regionale (Piemonte dati turismo - Ross 1000) e nazionali (BDSR) secondo la procedura prevista per l'ottenimento del preventivo CIR e conseguente CIN e relativi obblighi di pubblicizzazione ed esposizione (in futuro l'obbligo espositivo verterà unicamente sul CIN)

Regolamento regionale 4/R del 8 giugno 2018 – Art. 14

Nel nuovo articolato verranno previste:

1. un nuovo modello H denominato "Comunicazione" per la gestione non imprenditoriale delle locazioni, brevi e lunghe, fino a 4 appartamenti, ovunque ubicati;
2. un modello I aggiuntivo denominato "SCIA" per la gestione imprenditoriale delle locazioni, brevi e lunghe, oltre i 4 appartamenti, ovunque ubicati;
3. adeguamento delle modalità di trasmissione della nuova modulistica regionale sulla piattaforma informatizzata

Normativa locazioni turistiche



**GRAZIE
PER LA CORTESE
ATTENZIONE**