



Milano, 5 settembre 2024

## CIRCOLARE N° 6/2024

### **Oggetto: Entrata in funzione del nuovo codice CIN per affitti brevi e locazioni turistiche**

Come noto, il D.L 18 dicembre 2023 n. 145 (meglio noto come Decreto Anticipi) recante *“misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”*, con l’art. 13-ter, co. 15, ha previsto l’introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** in materia di affitti brevi e locazioni turistiche.

Lo scorso 3 settembre 2024 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale l’Avviso, previsto ai sensi del comma 15, art. 13-ter, decreto-legge n. 145/2023, attestante l’entrata in funzione della Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR) e del Portale Telematico Ministero del turismo per l’assegnazione del CIN.

Dal giorno di pubblicazione dell’Avviso, avrà, pertanto, inizio un periodo di 60 giorni entro il quale entreranno in vigore le disposizioni previste dall’art. 13 ter del Decreto Legge n. 145/2023, che regola le locazioni turistiche, le locazioni brevi, le attività turistico-ricettive e il codice identificativo nazionale.

Di conseguenza, gli obblighi e le sanzioni stabiliti da tale normativa si applicheranno a partire dal 2 novembre 2024.

### **1. Codice Identificativo Nazionale**

Il nuovo Codice Identificativo Nazionale (CIN) dovrà essere attribuito:

- alle unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a **contratti di locazione breve** di cui all’art. 4 del DL 50/2017;
- alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

#### **1.1 Locazione breve**

Si definiscono **"locazioni brevi"** 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"* (art. 4 del DL 24.4.2017 n. 50, conv. L. 21.6.2017 n. 96).

Ai fini della normativa recata dal DL 50/2017, sono **assimilati ai contratti di locazione breve** anche:

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

E' necessario che i contratti di locazione (sublocazione o locazione concessa dal comodatario):

- abbiano ad oggetto immobili ad uso abitativo;
- abbiano durata non superiore a 30 giorni.

## 1.2 Locazione turistica

La locazione turistica è un contratto di locazione ad uso abitativo caratterizzato dalla durata limitata nel tempo e avente finalità esclusivamente turistiche. Pur in mancanza di una definizione normativa, la locazione turistica è connotata dalle seguenti caratteristiche:

- è rivolta a soggetti che soggiornano nell'immobile per soddisfare esigenze di natura turistica (e non esigenze abitative stabili);
- ha ad oggetto la mera concessione in godimento dell'appartamento, senza prestazione, durante la locazione, di servizi aggiuntivi, che invece caratterizzano le attività ricettive quali bed & breakfast, affittacamere, case vacanze (non devono essere previste la colazione, la ristorazione, la pulizia delle camere e dei bagni durante il soggiorno, il cambio delle lenzuola, ecc.).

## 1.3 Adempimenti in materia di imposta di registro

Si ricorda che i contratti di locazione non stipulati per atto pubblico o scrittura privata non autenticata **non** sono soggetti ad obbligo di registrazione in termine fisso, a norma del combinato disposto degli artt. 5 della Tariffa, parte I e 2-bis della Tariffa, parte II, allegate al DPR 131/86 (in particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella circ. 16.1.98 n. 12, per verificare la sussistenza dell'obbligo di registrazione, bisogna computare la durata di tutti i contratti intercorsi nello stesso anno tra il medesimo conduttore ed il medesimo locatore aventi ad oggetto un determinato immobile: se la durata complessiva non supera i 30 giorni, non sussiste l'obbligo di registrazione).

Infine rammentiamo che a norma dell'art. 1 co. 595 della legge di bilancio 2021, l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale "in caso di destinazione alla locazione breve" di più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

## **2. Soggetti obbligati a richiedere il CIN; modalità di richiesta**

### **2.1 Chi deve richiedere il CIN**

Devono richiedere il CIN:

- I titolari o gestori di strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere, come definite dalle normative regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano;
- I locatori di unità immobiliari destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- I locatori di unità immobiliari destinate a locazioni brevi, secondo l'articolo 4 del decreto-legge n. 50/2017.

### **2.2 Come richiedere il CIN**

Il locatore o il soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva deve richiedere il CIN tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), accedendo con SPID o CIE alla piattaforma del Ministero del Turismo al seguente indirizzo web <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>. Una volta controllati i dati relativi alla struttura o locazione di pertinenza, si procede con la compilazione telematica dell'istanza.

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.

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.

### 3. Obbligo di esposizione e indicazione del CIN

Chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o in locazione breve "una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa" deve obbligatoriamente:

- i) 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";
- ii) indicare il CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

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.

### 4. Sanzioni

Dal 2 novembre 2024, in caso di violazione delle disposizioni dell'art. 13 ter del D.L. n. 145/2023, sono previste le seguenti sanzioni:

- **Sanzione da 800 a 8.000 euro** per il titolare di una struttura turistica (alberghiera o extralberghiera) o per chi concede in locazione un immobile privo di CIN;
- **Sanzione da 500 a 5.000 euro** per la mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile o negli annunci, con l'immediata rimozione dell'annuncio irregolare;
- Sanzioni previste dalle normative di sicurezza per chi concede in locazione immobili senza i requisiti di sicurezza, se l'attività è svolta in forma imprenditoriale;
- **Sanzione da 600 a 6.000 euro** per chi affitta immobili senza dispositivi di rilevazione di gas o monossido di carbonio e senza estintori portatili conformi alla legge;
- **Sanzione da 2.000 a 10.000 euro** per l'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale senza SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

\* \* \*

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali, ulteriori, chiarimenti.  
<http://www.besassociati.it/circolari/>