



LOCAZIONI TURISTICHE

Quadro di riferimento normativo
nazionale e regionale e relativi adempimenti

Illustrazione temi ed aspetti salienti presso
Ordine dei dottori commercialisti ed esperti contabili
Via Carlo Alberto, 59 – TORINO

3 luglio 2024

Dott. Paolino Mastrangelo

LOCAZIONI TURISTICHE

Normativa nazionale di riferimento

1. Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) – Art. 1, comma 2, lettera c)
2. D. lgs 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo - cd. Codice del turismo) – Art. 12, comma 5 e Art. 53
3. Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) – Art 4. Aspetti fiscali. Era previsto anche al comma 3 bis un regolamento in cui definire i criteri per individuare il carattere imprenditoriale delle locazioni brevi che non é mai stato adottato
4. Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) - Art. 1, comma 595 abrogativo del comma 3 bis art. 4 della legge 96/2017
5. Legge 15 dicembre 2023, n. 191 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, recante misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili) – Art. 13 ter

LOCAZIONI TURISTICHE

Normativa nazionale di riferimento

6. 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

7. Decreto di attuazione della L. 191/2023 ai sensi dell'art. 13ter, comma 13 per interoperabilità banche dati nazionale e regionali approvato in Conferenza Stato-Regioni il 30 maggio 2023 e diventerà operativo, ai sensi del comma 15, 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 codice identificativo nazionale (cd. CIN)

8. Comunicato stampa del 30 maggio del Ministero del Turismo con cui si informa del parere favorevole emesso sul decreto relativo all'interoperabilità BDSR con avvio sperimentale per la Regione Puglia a partire dal 3 giugno 2024

9. Comunicato in G.U. n 138 del 14 giugno 2024 del Ministero del Turismo circa la disponibilità del D.M del 6 giugno 2024 n. prot. 16726 per l'interoperabilità BDSR - Termine concordato con il Ministero del Turismo 1 settembre 2024

LOCAZIONI TURISTICHE

Circolari e istruzioni Agenzia Entrate

1. Circolare n. 26/E del 1 giugno 2011 Agenzia Entrate (Cedolare secca affitti su immobili ad uso abitativo ex art. 3 D. Lgs 23/2011 “Disposizioni federalismo fiscale”)
2. Provvedimento n. 132395 del 12 luglio 2017 Agenzia Entrate di attuazione all’art. 4, comma 6 del D.L. 50/2017 su modalità di comunicazione e conservazione dati e versamento ritenuta del 21% (cedolare secca) per gli intermediari
3. Circolare 24/E del 12 ottobre 2017 Agenzia Entrate – Istruzioni ex art. 4 D.L. 50/2017

LOCAZIONI TURISTICHE

Normativa regionale di riferimento

1. Legge regionale 3 agosto 2017, n. 13 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), art.5
2. Regolamento regionale ex DPGR 8 giugno 2018, n. 4 in attuazione dell'articolo 18 della l.r. 13/2017 – art. 14 (Adempimenti amministrativi), art. 17, comma 6 e Allegato H
3. DGR n. 16-9068 del 27 maggio 2019, in attuazione all'art. 17, comma 6 sopra citato con cui sono state approvate le modalità operative per l'avvio informatizzato delle locazioni turistiche a partire dal 1° ottobre 2019
4. Prossimo adeguamento normativo regionale dopo l'ufficializzazione della nuova piattaforma nazionale e della interoperabilità delle relative banche dati, nazionale e regionale

Normativa nazionale

1. **Legge 431/1998** (Locazione di immobili ad uso abitativo)

- **art. 1, comma 2, lettera c)**: Le locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche sono regolate dalle disposizioni del codice civile.

2. **D. Lgs 79/2011** (Codice del turismo)

- **art. 53**: Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione

Pertanto, la disciplina delle locazioni turistiche é rimandata semplicemente al codice civile per la parte contrattuale ex artt. 1571 e segg.

Normativa nazionale

Lo Stato, con il Codice del Turismo (D. lgs n° 79/2011), aveva cercato di intervenire per regolamentare la materia introducendo tra le tipologie extralberghiere "le unità ammobiliate ad uso turistico" di cui all'**art. 12, comma 5**.

Sono definite **unità abitative ammobiliate ad uso turistico**, sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale "le case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità **non inferiore a 7 giorni e non superiore a 6 mesi consecutivi**, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero". La gestione può essere:

a) in forma imprenditoriale;

b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la **disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative**, senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) da parte di coloro che hanno la disponibilità di unità abitative;

c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta.

Tuttavia, la Corte costituzionale, con sentenza n. 80 del 2 aprile 2012 ha dichiarato l'art. 12, insieme a diverse altre disposizioni del Codice per invasione nella sfera di competenza legislativa regionale

Una parte delle regole riguardanti le locazioni è rimasta così immutata dal 1998 e cioè dal varo della riforma delle locazioni abitative, che aveva in sostanza liberato le locazioni turistiche da ogni vincolo, non solo di durata, ma anche di canone, rimettendone la disciplina al codice civile.

Normativa regionale

A livello regionale, invece, le uniche due tipologie ricettive che potevano in qualche modo soddisfare l'esigenza privata di "affittare" il proprio immobile per vacanze, erano: "le case e appartamenti per vacanze" (CAV/Residence) e "gli alloggi vacanza" rispettivamente normate dagli **artt. 16 e 18 bis della l.r. 31/1985**, ora abrogata. Tuttavia, tali norme imponevano alcuni vincoli:

- la durata del contratto, che per le CAV non doveva essere superiore ai tre mesi consecutivi;
- il numero minimo di unità abitative previsto per le CAV, pari a tre;
- la gestione imprenditoriale per entrambe le strutture ricettive con la possibilità per gli alloggi vacanza di scegliere tra gestione diretta o indiretta;
- l'apertura limitata ai 275 giorni all'anno per gli alloggi vacanza.

Conseguenze

L'immediata conseguenza é stata che alcuni privati, avendo a disposizione abitazioni a destinazione urbanistica residenziale, abbandonavano l'idea di vendere il proprio immobile o di affittarlo con i classici contratti di affitto 4+4, ovvero di trasformarlo in struttura turistico-ricettiva, visti gli obblighi di cui sopra.

Pertanto, la soluzione alternativa più snella era quella di poter integrare il proprio reddito familiare con le cd. "locazioni ad uso turistico", possibilità citata dalla Legge nazionale 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) che rimanda, per quanto concerne gli aspetti formali, al Codice Civile.

Contratto di locazione turistica

Il contratto di locazione ad uso abitativo con finalità turistiche è 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 connessa a un viaggio, un soggiorno per svago, una villeggiatura, un riposo o per qualunque altra causa voluttuaria.

Le Locazioni turistiche si riferiscono pertanto ai contratti di affitto di immobili o porzioni di essi concessi per finalità turistiche **senza fornitura di servizi aggiuntivi e complementari** tipici delle strutture ricettive.

Contratto di ospitalità turistica

L'ospitalità è definita come la possibilità offerta a qualcuno di **alloggiare temporaneamente in un luogo diverso dalla propria residenza**. Essa può configurarsi come una relazione di cortesia o come un **rapporto suscettibile di valutazione economica**.

Nel secondo caso si è in presenza di un **contratto di ospitalità turistica**, le cui parti sono il gestore della struttura ricettiva e il cliente. Si possono individuare due nuclei di regole comuni applicabili alla categoria di tali contratti a prescindere dalla tipologia di struttura ricettiva:

a) contratto di deposito in albergo ex **art. 1783 c.c.** con le conseguenti responsabilità degli albergatori per le cose portate in albergo dall'ospite;

b) rimando al Codice del consumo ex **art. 33 del D.lgs 6 settembre 2005, n. 206** quale contratto concluso tra il consumatore ed il professionista, con relativi diritti ed obblighi derivanti dal contratto. Tra le due parti vi è un rapporto di consumo e il cliente è un consumatore finale dei servizi alberghieri.

La locazione breve

Art. 4 D.L. 50/2017, conv in L. 96/2017

Si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo:

- a) di durata non superiore a 30 giorni;
- b) ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali;
- c) stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, a partire dal 1/6/2017, 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.

N.B. La nozione di locazione breve, dunque, non coincide con quella di locazione turistica. Nonostante, in entrambi i casi, si tratti di locazioni ad uso abitativo, la seconda si caratterizza per le esigenze che il contratto deve soddisfare senza alcun limite di durata, mentre la prima è contraddistinta dalla durata non superiore a 30 giorni. È comunque possibile che una locazione turistica abbia durata inferiore a 30 giorni e sia stipulata da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. In presenza di questi requisiti, anche alla locazione turistica si applicherà la disciplina dell'art. 4 del DL 50/2017 con le condizioni di cui alla sopracitata lettera b).

La locazione breve

Durata non superiore a 30 giorni

Il contratto di locazione breve, **o per finalità turistica**, non superiore a 30 giorno comporta le seguenti agevolazioni e adempimenti fiscali:

1. non assoggettamento a registrazione presso Agenzia Entrate;
2. trasmissione dei dati relativi ai contratti;
3. ritenuta della cedolare secca del 21% sull'importo del canone pattuito;
4. applicazione dell'imposta di soggiorno o del contributo di soggiorno.

Gli adempimenti di cui ai punti 2, 3 e 4 sono effettuati dal **soggetto intermediario solo se**:

- interviene nella conclusione del contratto o nell'incasso dei relativi corrispettivi, ancorché si avvalga, a sua volta, di altri soggetti intermediari (gestori di piattaforme on line);
- il conduttore ha accettato la proposta di contratto tramite intermediario o aderendo all'offerta di locazione tramite piattaforma on line.

Attenzione

Il termine dei 30 giorni deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale; pertanto in caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto in modo che, se la durata delle singole locazioni sia complessivamente superiore a 30 giorni, i relativi contratti sono assoggettati agli obblighi di registrazione

Gli intermediari sono tenuti a richiedere i dati del contratto ma non sono tenuti a verificarne l'autenticità per cui il locatore è il solo responsabile della corretta tassazione del reddito e veridicità delle proprie dichiarazioni

Condizione del soggetto intermediario

Gli adempimenti del soggetto intermediario rilevano secondo la seguente duplice fattispecie:

- a) se trattasi di intermediari e gestori dei portali telematici non residenti in Italia, **ma in possesso di una stabile organizzazione** in Italia, adempiono a tali obblighi fiscali tramite la stabile organizzazione;
- b) se trattasi di intermediari e gestori dei portali telematici non residenti in Italia, **riconosciuti privi di stabile organizzazione** in Italia, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale.

Trasmissione dei dati contrattuali

I soggetti titolari o intermediari, ancorché gestori di portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, sono tenuti alla trasmissione dei seguenti dati relativi ai contratti stipulati per il loro tramite **entro il 30 giugno** dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto:

- a) nome, cognome e codice fiscale del locatore;
- b) durata del contratto;
- c) importo del corrispettivo lordo;
- d) indirizzo dell'immobile.

Cedolare secca del 21%

I soggetti titolari o intermediari, ancorché gestori di portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

La ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca;
- a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione.

Imposta o contributo di soggiorno

I soggetti titolari o intermediari, ancorché gestori di portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, sono assoggettati all'applicazione **dell'imposta o del contributo di soggiorno**, alla stessa stregua delle altre strutture ricettive, qualora esercitate in comuni in cui è stato disposto tale prelievo locale.

La locazione breve

prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali

Il contratto di locazione breve **o per finalità turistica** può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo situato in Italia o parte di esso:

1. il servizio di fornitura della biancheria da bagno e da letto;
2. il servizio di pulizia dei locali;
3. altri **servizi accessori** che corredano la disponibilità dell'immobile e strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo, quali la fornitura di utenze, wi-fi e aria condizionata.

Attenzione

I servizi di cui ai punti 1 e 2 devono essere prestati all'inizio e alla fine del rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite

E', in ogni caso, **esclusa la fornitura di servizi aggiuntivi e complementari** che non sono connessi con la finalità residenziale dell'immobile quali la fornitura della colazione, somministrazione pasti, disponibilità di auto noleggio, guide turistiche o interpreti poiché richiedono un minimo di organizzazione non compatibile con il semplice contratto di locazione.

La locazione breve

Stipula del contratto al di fuori dell'esercizio di impresa

Il contratto di locazione breve **o per finalità turistica** deve essere stipulato da persone fisiche (titolari di diritti reali o di diritti personali di godimento) che pongono in essere la locazione:

1. direttamente;
2. tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare;
3. tramite portali telematici che mettono in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare;
4. al di fuori dell'esercizio di impresa, ovvero, al di fuori delle attività reddituali ai fini IVA di cui **all'art. 55, comma 2, art. 67, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 (TUIR) e all'art. 4 DPR 633/1972 (Disciplina IVA)** per i redditi derivanti da esercizio di imprese commerciali, nonché per esercizio di professione abituale, ancorché non esclusiva o a carattere occasionale, delle attività indicate nell'art. 2195 c.c., o comunque per attività che eccedono determinati limiti, anche se non organizzate in forma d'impresa.

Attenzione

La condizione che il contratto non sia concluso come esercizio di impresa riguarda entrambe le parti (pertanto sono esclusi i contratti di locazione breve tra conduttore/imprenditore stipulati ad uso foresteria per i propri dipendenti)

Il contratto si considera stipulato nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art. 1326 c.c.) non rilevando la data di pagamento del corrispettivo o di utilizzo dell'immobile

Per contratti stipulati tramite intermediari rileva il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione da parte dell'intermediario

La locazione turistica in Regione Piemonte

L.R. 13/2017

Art. 5

Tale disposizione non si applica alle CAV

Condizioni di esercizio:

- a) pulizia e cambio biancheria all'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite;
- b) ricevimento dell'ospite in spazi e locali non appositamente dedicati;
- c) gestione diretta o indiretta;
- d) trasmissione mediante piattaforma informatica regionale del modello H per avvio dell'attività;
- e) comunicazione giornaliera degli ospiti ai sensi dell'art. 109 TULPS;
- f) trasmissione dati sui flussi turistici ai sensi dell'art. 5 bis l.r. 12/1987;
- g) riscossione e trasmissione dell'imposta di soggiorno nei comuni in cui é istituita.

La locazione turistica in Regione Piemonte

Regolamento regionale n.4/R del 8/6/2018

Art. 14

Adempimenti amministrativi

- a) trasmissione modello H al comune territorialmente competente entro 10 gg. dalla stipula della 1° locazione;
- b) ottenimento da parte della piattaforma informatizzata regionale Ross 1000 di un CIR per ogni immobile dichiarato nel modello informativo;
- c) pubblicizzazione degli immobili dati in locazione turistica mediante esposizione del CIR anche su portali telematici on line;
- d) possibilità di sospendere il contratto di locazione turistica mediante stipula di nuovo contratto ad uso transitorio, da 30 gg a 18 mesi, con obbligo di comunicazione sulla piattaforma Ross 1000, e successivo ripristino;
- e) possibilità di cessare il contratto di locazione turistica mediante stipula di nuovo contratto ad uso transitorio o di nuova tipologia contrattuale ex legge 431/1998, con durata superiore a 18 mesi, con obbligo di comunicazione sulla piattaforma Ross 1000.

La locazione turistica in Regione Piemonte

Regolamento regionale n.4/R del 8/6/2018

Art. 17, comma 6

Con riferimento alle locazioni turistiche, gli adempimenti di cui all'art. 14, che danno attuazione all'art. 5, comma 5, lettere a) e c), ovvero agli adempimenti di trasmissione del modello H e dei flussi turistici, della l.r. 13/2017, sono sospesi fino a successive istruzioni, fornite con apposito provvedimento di Giunta regionale

La locazione turistica in Regione Piemonte

Regolamento regionale n.4/R del 8/6/2018

Allegato H - D.G.R. n.16-9068 del 27/5/2019 (Allegato A) attuazione dell'art.17, c. 6

Provvedimento deliberativo di Giunta regionale con cui vengono definite le istruzioni operative per l'avvio informatizzato delle locazioni turistiche mediante Allegato H a partire **dal 1° ottobre 2019**. In particolare, rilevano i seguenti aspetti:

- a) trasmissione del modello H entro 10 giorni dalla stipula della prima locazione turistica;
- b) regolarizzazione delle locazioni avviate precedentemente alla data del 1° ottobre 2019 e in corso di validità entro il 31 dicembre 2019;
- c) rilascio automatico del CIR da parte del sistema Ross 1000;
- d) rilevamento dei flussi turistici.

Presunzione imprenditorialità

Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023)

Art. 1, comma 595 ha abrogato l'art. 4, c. 3 bis della legge 96/2017 che prevedeva la regolamentazione, entro i successivi 60 gg. dalla sua entrata in vigore, del carattere imprenditoriale della locazione breve fondandola su tre criteri:

1. durata del contratto di locazione;
2. numero di unità immobiliari dati in locazione;
3. reddito derivante dall'attività di impresa.

Il regime fiscale della locazione breve ex art. 4 del d.l. 50/2017, conv. In legge 96/2017, é riconosciuto solo in caso di destinazione di un numero massimo di 4 appartamenti per ciascun periodo di imposta. Pertanto, da 5 appartamenti in su dati in locazione breve scatta il carattere imprenditoriale della medesima

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. 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 ha avuto il parere favorevole in data 30 maggio 2024 nell'Intesa Stato-Regioni ed 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.

Normativa locazioni turistiche



**GRAZIE
PER LA CORTESE
ATTENZIONE**