RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO NATALI

Locazioni brevi senza via di scampo

Con l'emendamento al Collegato fiscale sembra essere finito il tempo delle locazioni turistiche occasionali senza regole.

È ormai aperta la caccia all'evasore nel settore delle locazioni brevi. Con un emendamento al Collegato fiscale (D.L. 145/2023), viene introdotto l'art. 13-bis, che prevede una serie di obblighi e profili sanzionatori in tema di locazioni turistiche occasionali.

In prima battuta, al fine di ottenere un censimento degli immobili destinati a locazioni per finalità turistiche, già iniziato con l'attribuzione del codice regionale ed evidentemente ritenuto non idoneo, viene previsto l'obbligo per i proprietari di immobili destinati a locazioni brevi di dotarsi di un **codice identificativo nazionale** (CIN). L'iscrizione avverrà mediante una procedura telematica che sarà gestita dal Ministero del Turismo e permetterà di mettere a disposizione dell'Agenzia delle Entrate i dati catastali degli immobili affittati, i dati anagrafici dei soggetti alloggiati e i redditi generati dagli stessi immobili. La domanda conterrà anche una dichiarazione sostitutiva con cui il proprietario dovrà attestare la **sussistenza di determinati requisiti di sicurezza degli impianti.**
Il CIN **dovrà essere esposto all'interno della struttura e anche all'interno dell'annuncio** sul portale online eventualmente utilizzato per la pubblicità o per la gestione della prenotazione. Saranno perciò coinvolti pure gli intermediari che gestiscono i relativi portali. La norma prevede altresì una **regolamentazione dei requisiti minimi di sicurezza** che dovranno possedere gli alloggi affittati (presenza di rilevatori di gas, estintoriâ€¦), obbligo che tuttavia sembra essere circoscritto agli operatori professionali.

Per le omissioni, sono previste pesanti sanzioni che variano da un minimo di 800 a un massimo di 8.000 euro per chi affitta senza essere munito di codice, con riduzione a un minimo di 500 e un massimo di 5.000 euro per chi, essendo provvisto di CIN, non ottempera all'obbligo di esposizione e pubblicazione. Il criterio per la determinazione della sanzione sembra essere tarato sulla base delle dimensioni dell'immobile.
Penalità anche per chi non rispetta gli obblighi minimi di sicurezza (da 600 a 6.000 euro).
È prevista anche una sanzione per gli operatori professionali, ovvero chi affitta in modo imprenditoriale e **non provvede all'invio della segnalazione certificata di inizio attività** (da 2.000 a 10.000 euro, sempre a seconda della dimensione dell'immobile).

Sembra invece essere rimandata alla legge di Bilancio la versione definitiva della **cedolare secca** al 26% sulle locazioni brevi.

Un deciso cambio di rotta, ormai da tempo annunciato, su chi affitta i propri immobili in modo del tutto privo di regole. Un passaggio per certi aspetti comprensibile, in considerazione delle obiettive difficoltà di controllo dei flussi reddituali da parte dell'Amministrazione Finanziaria, spesso anche di una certa rilevanza, generati dalle locazioni turistiche, ma anche un necessario adeguamento in termini di sicurezza a garanzia degli utenti.

Riproduzione vietata - giovedì 14 dicembre 2023