



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI

1

Circolare clienti n. 18/2023

OGGETTO: Locazioni brevi nuovi obblighi e adempimenti

Il **disegno di legge 2023** sulla disciplina delle locazioni turistiche, **in corso di approvazione**, contiene diverse novità aggiungendo una serie di obblighi e adempimenti con la duplice finalità di regolamentare e monitorare l'offerta turistica e di ricondurre la tassazione di tali proventi nell'ambito dell'attività imprenditoriale.

Le nuove regole saranno applicate a tutti i contratti di **locazione breve** e a tutti gli altri contratti aventi ad oggetto la concessione in godimento, **per finalità turistiche**, di unità immobiliari a uso abitativo.

Si riassumono le principali novità:

- Il contratto di locazione turistica potrà avere per oggetto anche **prestazioni accessorie** (fornitura biancheria, pulizia locali) e nel caso di immobili ubicati nelle zone territoriali omogenee A dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, dovrà avere una durata non inferiore a due notti consecutive;
- Tutte le unità immobiliare ad uso abitativo dovranno essere dotate di un codice identificativo nazionale, "**CIN**" attribuito dal Ministero del Turismo, **previa presentazione di apposita istanza da parte del locatore**. Tale codice dovrà indicare il numero dei posti letto e sostituirà l'eventuale CIR già in possesso del locatore. Il CIN dovrà essere esposto all'ingresso dell'unità immobiliare e dovrà essere indicato in tutti gli annunci pubblicitari effettuati con mezzi web o tramite intermediario.
- Gli immobili destinati a locazioni brevi, dovranno rispettare gli obblighi riguardante la **prevenzione degli incendi**. Le unità dovranno essere dotate di dispositivi di rilevazione, rispettare i requisiti igienico-sanitari e sicurezza degli impianti, tra cui la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- I locatori non devono essere stati destinatari di provvedimenti di condanna, pene restrittive della libertà di persona;
- La modifica più rilevante riguarda il limite entro il quale l'attività di locazione turistica può rientrare nel "**perimetro imprenditoriale**". Viene ridotto a **due** il numero di "**appartamenti**" per singolo periodo d'imposta, che il locatore potrà gestire in regime di locazione breve. **In caso di superamento del numero di appartamenti, si configura attività imprenditoriale**, con obbligo di segnalazione certificata di inizio attività allo sportello unico delle attività produttive del comune del territorio in cui viene svolta l'attività stessa e conseguente apertura della P.IVA e iscrizione all'INPS.

Distinti saluti.

Padova, 13 settembre 2023

Studio Associato Zanolello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA

STUDIO ASSOCIATO ZANOVELLO & PARTNERS - Associazione Professionale tra Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

C.F. 05416250289 - P.I. 05416250289

Studio: 35133 PADOVA - Via Pontevigodarzere n. 116

Tel. 0498872820 - fax 0498872793 - e-mail: info@studiozanovello.it

PEC: studioassociatozanovello@legalmail.it

Codice destinatario Fatturazione Elettronica: USAL8PV