

Gentili dottori,  
desideriamo mettervi a conoscenza di un'importante novità che riguarderà tutti i detentori di immobili ad uso abitativo destinati a locazioni brevi o a finalità turistiche.

### **OBBLIGO DI DOTAZIONE DEL CIN DAL 2.11.2024**

**Entro il prossimo 2.11.2024** gli immobili destinati a finalità turistiche o locazioni brevi e le strutture ricettive **dovranno obbligatoriamente dotarsi del CIN** (codice Identificativo Nazionale).

Il locatore (o il titolare dell'attività turistica) dovranno sia **esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento (o la struttura ricettiva) che indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.**

### **PROCEDURA TELEMATICA DI ASSEGNAZIONE DEL CIN**

**Il CIN si richiede tramite la Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR),** accedendo con SPID o CIE alla piattaforma <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it>.

L'istanza deve essere corredata da un'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 che dovrà contenere i dati catastali dell'immobile e (solo nel caso di locazioni svolte in forma di impresa e con partita Iva) anche la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti.

### **LE SANZIONI PREVISTE**

Il locatore (o il titolare dell'attività turistica) dovrà prestare la massima attenzione su questo obbligo, visto che la mancanza di tale adempimento prevede le seguenti sanzioni:

- da 800 a 8.000 euro per la mancata acquisizione del CIN;
- da 500 a 5.000 euro per la mancata esposizione del CIN in contratto;
- da 600 a 6.000 euro per la mancanza dei requisiti di sicurezza;
- da 2.000 a 10.000 euro per chi affitta più di quattro immobili senza la segnalazione certificata di inizio attività.

### **BREVE RIEPILOGO SULLE LOCAZIONI BREVI**

Ricordiamo che, a partire dal 2024, l'aliquota dell'imposta sostitutiva **"cedolare secca"** è **passata dal 21% al 26%** relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve.

Contestualmente viene riconosciuta al locatore la possibilità di fruire dell'**aliquota ridotta del 21% relativamente ai contratti stipulati per una sola unità immobiliare** per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.

Si qualificano come locazioni brevi i contratti di locazione d'immobili a uso abitativo (**per non più di quattro appartamenti**) di durata non superiore a 30 giorni stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa e possono prevedere anche servizi accessori (pulizie, utenze, biancheria, ecc.)

**In caso di superamento del limite di quattro unità abitative per anno d'imposta, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale** ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile, condizione che preclude l'applicazione del regime fiscale della "cedolare secca" per le locazioni brevi.

Ricordiamo, infine, che la presenza di attività d'intermediazione immobiliare svolta da soggetti che gestiscono portali telematici (per esempio Airbnb) che incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione comporta che gli stessi siano tenuti a operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, da effettuare sempre a titolo d'acconto (con conguaglio in sede di dichiarazione) sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario. In questi casi, gli intermediari immobiliari saranno anche tenuti a comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati dei contratti di locazione stipulati per il loro tramite.