

[econopoly.ilsole24ore.com](https://www.econopoly.ilsole24ore.com)

Blog | Airbnb e le altre, quanta burocrazia e quali vantaggi per le locazioni brevi?

Econopoly

5-6 minuti

*L'autore di questo post è di **Mario Cozza**, Partner FDL Studio Legale e Tributario –*

Prima di “avventurarsi” in attività semi-imprenditoriali come le locazioni brevi, anche turistiche, è importante capire quali siano le leggi locali che regolano la materia. In Italia vige il cosiddetto “Codice del turismo” e alcune norme speciali, l’ultima delle quali del 2017, ma alcune città e Regioni, hanno leggi specifiche che limitano la possibilità di ospitare persone, a pagamento, per brevi periodi.

In molte città è necessario registrarsi presso specifici enti, per ottenere un permesso o una licenza prima di pubblicare un annuncio o ricevere ospiti. Alcuni tipi di locazione a breve termine potrebbero essere addirittura vietate e le autorità locali possono anche applicare sanzioni molto elevate che, a seconda dei casi, possono arrivare ad alcune decine di migliaia di euro.

C’è da fare attenzione, quindi e, in linea generale, bisogna ricordare che chi affitta immobili per breve periodo ha

l'obbligo di registrare i dati personali dei propri ospiti e comunicarli alla Questura locale, tramite il sito web "Portale Alloggiati". Username e password per accedere al Portale Alloggiati devono essere richieste preventivamente – anche on-line – presso gli uffici della Questura locale.

I contratti di locazione per breve periodo – che non possono mai avere durata superiore ai trenta giorni – devono essere stipulati per iscritto con semplicissimi format reperibili sul web e non devono essere obbligatoriamente registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Va detto anche che, gli affitti brevi, non sono riservati solo ai soli proprietari immobiliari. Anche il semplice "conduttore 4+4", infatti, potrà sfruttare parte dell'abitazione detenuta in locazione per affitti di breve durata, purché tale possibilità sia stata espressamente prevista nel proprio contratto di locazione.

Dal punto di vista della tassazione degli affitti riscossi è possibile applicare deduzioni e detrazioni (ad esempio: i costi di ristrutturazione e di adeguamento dell'immobile) ed è possibile optare per la "cedolare secca", ma, in questo caso, non sarà possibile dedurre alcun costo.

Per le locazioni turistiche, inoltre vanno considerate anche le tasse di soggiorno locali.

Naturalmente, resta l'obbligo di rispettare le specifiche normative in tema di sicurezza degli impianti e di prevenzione antincendio.

Spesso è richiesta anche l'apertura di una partita iva italiana.

Questo è quanto possiamo dire in breve e in generale.

Specifiche norme, come abbiamo detto, si applicano nelle diverse Regioni Italiane e addirittura nei diversi Comuni.



In Lombardia, ad esempio, possiamo dire, in breve, che è necessario, innanzi tutto, presentare preventivamente una comunicazione amministrativa presso l'Ufficio Tecnico del Comune interessato chiamata SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) per CAV (Case e Appartamenti per Vacanza).

È necessario, inoltre, acquisire un codice digitalizzato che identifica il singolo operatore e facilita le formalità di controllo sulle attività e sul territorio da parte della Pubblica Amministrazione e delle Autorità di Pubblica Sicurezza. È pure obbligatorio avere una Pec e un kit di firma digitale facilmente acquistabili, per esempio, su “aruba.it” e/o su “register.it”.

Con lo stesso procedimento si potranno ottenere anche username e password per l'accesso al “Portale Alloggiati” della Polizia di Stato.

Sono previsti, inoltre, specifici requisiti che riguardano (i) il rispetto assoluto delle norme che regolano il consumo dell'energia elettrica, dell'acqua e il riscaldamento (ii) il

numero di posti letto per metro quadrato (uno ogni otto metri quadrati per immobili sino a 48 mq e così via) (iii) regole specifiche sulla tipologia degli elettrodomestici di cui devono essere dotati gli immobili e naturalmente (iv) la regolarità urbanistica e edilizia degli immobili interessati.

In Veneto, oltre alla presentazione della SCIA per CAV, si prevede anche la necessità di un codice identificativo dell'alloggio, del tipo di quello di cui si diceva per i diversi Comuni della Lombardia, ma, in questo caso, su base Regionale.

Si è voluta creare, in questo modo, una banca dati "allargata" per facilitare e rendere più efficace l'attività di controllo anche in materia di sicurezza pubblica.

Anche la legge della Regione Veneto prevede, inoltre, specifiche prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, igienico-sanitario e in materia di sicurezza degli impianti.

In Toscana, infine, esiste l'obbligo di avere una partita Iva qualora si effettuino locazioni brevi per più di novanta giorni all'anno, fermo restando che i singoli periodi di locazione non possono durare più di sette giorni.

Questo il quadro generale e sintetico con alcuni esempi locali. C'è da fare molta attenzione, certo, ma c'è sicuramente un'opportunità per molti...