

IMMOBILI E CONDOMINIO

AFFITTI BREVI E CASE VACANZE

DA FINE ANNO NON SI SCAPPA ALLE NUOVE NORME ANTI-EVASIONE. TUTTE LE TIPOLOGIE DI AFFITTI BREVI SARANNO TRACCIATE CON UN CODICE OBBLIGATORIO. DA 500 A 5.000 EURO DI MULTA PER I TRASGRESSORI

di Nicola Tallarico

Oramai non sfugge più nessuno: da fine anno tutte le tipologie di affitto breve verranno tracciate. È quanto accadrà con l'ormai prossima obbligatorietà del codice anti-evasione, già prevista dal decreto legge n. 34/2019, nonché dalle disposizioni del Ministro del Turismo dello scorso 29 settembre. Vediamo meglio di che cosa si tratta...

La jungla degli affitti brevi

Non sono pochi i soggetti che nel nostro Paese gestiscono una struttura ricettiva, tipo bed & breakfast, casa vacanze o semplici appartamenti affittati per periodi inferiori a 30 giorni. Anzi, negli ultimi anni, gli "affitti brevi", sotto categoria della locazione a uso transitorio, si sono moltiplicati, soprattutto grazie alla diffusione dei portali telematici che hanno semplificato l'incontro della domanda, in particolare turistica, con l'offerta. Il tutto con un aumento esponenziale del rischio di evasione fiscale. Per questo il legislatore ha deciso di regolamentare il settore con maggiore rigidità.

La novità del codice anti-evasione

La novità del momento è l'introduzione del codice anti-evasione, anche chiamato Codice CIR, con cui identificare chiunque pubblichi un'inserzione o metta un annuncio su web, anche tramite Booking, HomeAway, Casavacanze o Airbnb, (per citare solo alcuni dei portali esistenti).

In queste pagine proponiamo un piccolo vademecum con modalità domanda-risposta, sperando così di sciogliere i principali dubbi che possono riguardare la disciplina degli affitti brevi, in particolare per evitare che chi dispone di una struttura ospitante possa venire colto in fallo dalle nuove norme.

Chi può affittare con la formula "breve"?

Se inizialmente l'affitto breve era disciplinato da leggi regionali, di recente il Governo è intervenuto a dettare una normativa fiscale specifica. L'art. 4 del decreto legge n. 50/2017 chiarisce che la locazione breve è un contratto di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni.

Si precisa inoltre che per rientrare nella disciplina prevista dal decreto, i contratti devono essere stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di una attività d'impresa, sia diretta-

mente, sia per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, compresi i già citati portali telematici.

Cosa si può affittare?

Contrariamente alla lettera del termine "affitto", che nel linguaggio giuridico indica la locazione di un bene produttivo, i cosiddetti contratti di affitto breve non possono avere a oggetto delle aziende. Si deve trattare solo di beni immobili a uso personale da locare a fini abitativi e non di beni produttivi da utilizzare per attività imprenditoriali. Vi rientrano invece le sublocazioni, come pure i contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario, aventi a oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi e anche i contratti di locazione di singole stanze di un'abitazione.

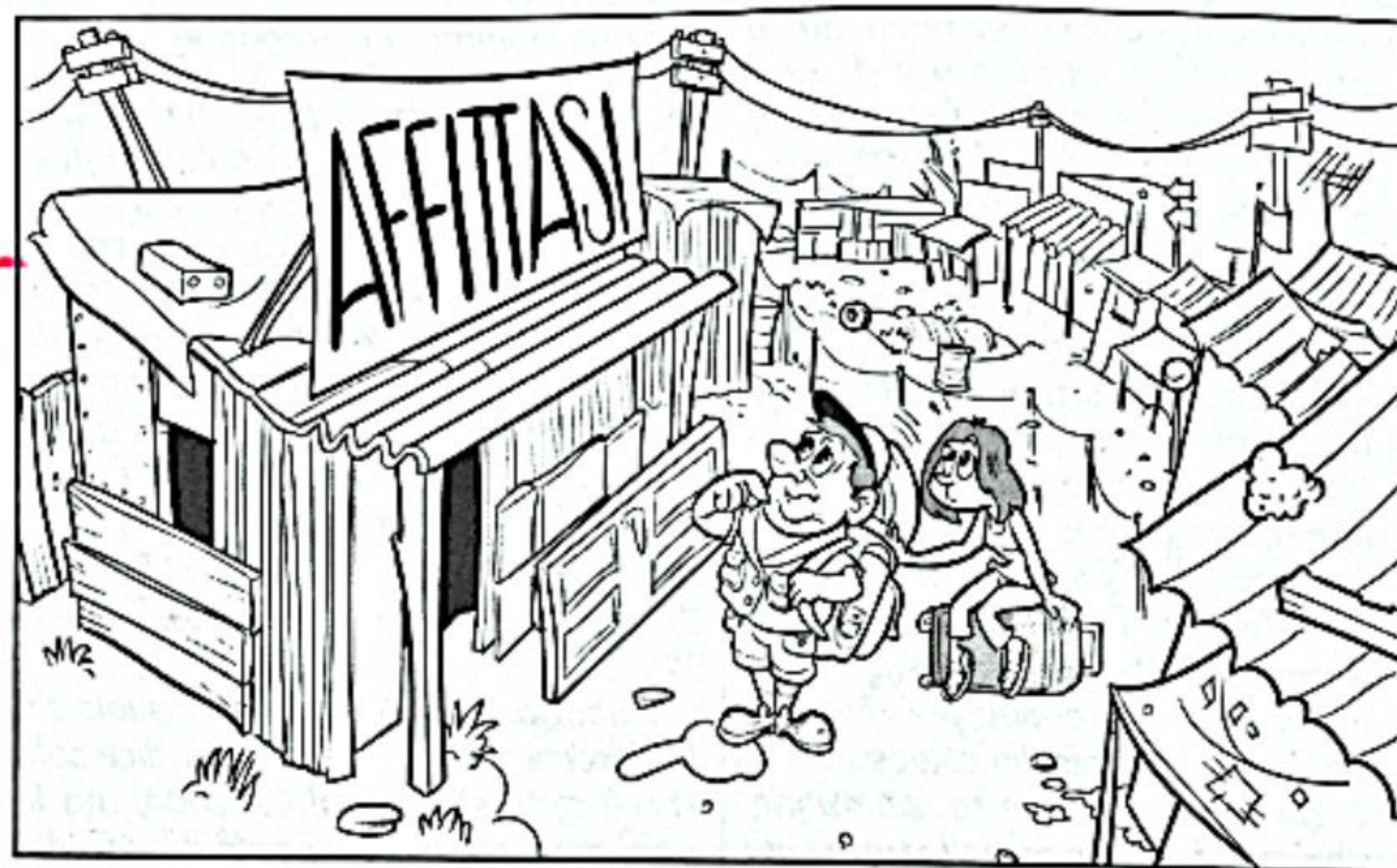
In quale categoria catastale devono rientrare?

Gli immobili oggetto di affitto breve devono trovarsi necessariamente in Italia e appartenere a specifiche categorie catastali: da A1 a A11, escludendo la A10, che si riferisce a uffici o studi privati. Si tratta quindi di abitazioni di tipo signorile, civile, economico, popolare o ultrapopolare, anche rurale, sino alle ville e villini e infine ai palazzi di pregio artistico o storico, come anche le abitazioni tipiche che si trovano in luoghi di particolare interesse culturale.

Possono essere locate a uso abitativo anche le relative pertinenze: garage, posti auto, cantine. Devono considerarsi esclusi dall'affitto breve invece tutti quegli immobili che fanno parte di diverse categorie catastali e tutti quelli che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria diversa.

Qual è il tempo minimo o massimo di affitto breve?

La durata dei contratti di locazione abitativa a uso transitorio vanno da un minimo di 30 giorni a un massimo di 18 mesi. Gli affitti brevi destinati al turismo, di cui stiamo parlando, non devono andare oltre 30 giorni.



L'affitto breve include i servizi accessori?

Sì, le nuove regole sugli affitti brevi interessano anche i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori ad esempio la pulizia degli immobili, la fornitura della biancheria, l'uso delle utenze telefoniche o il wi-fi.

Non possono considerarsi inclusi nell'affitto breve invece i contratti con i quali il locatore, in aggiunta all'immobile, fornisce agli ospiti alcune prestazioni aggiuntive. Si pensi ai casi in cui la struttura consente la colazione mattutina o un servizio di somministrazione di alimenti e bevande, come anche alla possibilità che il conduttore goda di guide turistiche, auto a noleggio, tour organizzati, interpreti. In questi casi si rientra infatti nell'ambito delle attività d'impresa. Ciò anche se le stesse risultino svolte occasionalmente.

Posso rivolgermi all'agente immobiliare?

Sì, ma il decreto n. 50/2017 ha previsto alcuni obblighi di natura informativa a carico dell'intermediario immobiliare, ogni qual volta che egli intervenga nella stipula di un contratto di locazione breve. Secondo il decreto gli intermediari sono chiamati a trasmettere all'Agenzia delle Entrate tutti i dati dei contratti di locazione breve che per il loro tramite sono stati stipulati, almeno a partire dal 1° giugno 2017. Gli intermediari possono anche trattenere delle somme per la loro prestazione, che è pari al 21% del canone. L'agente ha il compito di effettuare la ritenuta anche nel caso in cui lo stesso intermediario si avvalga, a sua volta, di ulteriori intermediari.

Cos'è il codice anti-evasione?

Si tratta di un codice alfanumerico che ha il fine di identificare tutte le strutture ricettive, sia quelle destinate a una locazione di lunga durata sia gli immobili affittati solo per pochi giorni o settimane, come nel caso delle locazioni brevi. L'obiettivo di introdurre un codice anti-evasione, anche noto

come Codice CIR, è proprio quello di mappare tutte le situazioni di locazione, dalle strutture ricettive agli alloggi destinati dai proprietari privati ad affitti brevi. In questo modo lo Stato conta di far emergere tutti i casi in cui non sono stati dichiarati al Fisco i proventi dei canoni, evidentemente incassati in nero.

Come avviene la mappatura delle strutture?

È previsto dalla legge che ogni annuncio di pubblicità, promozione e commercializzazione delle case e degli appartamenti per vacanza o di quelli dati in locazione turistica dovrà essere segnalato e identificato con il Codice CIR. In tal modo potrà essere facilmente controllato.

Inizialmente solo alcune Regioni, come la Lombardia, la Toscana e la Puglia, avevano istituito il codice anti-evasione. A fine settembre il Ministro del Turismo, con un suo decreto ministeriale, nel dare attuazione a quanto previsto dall'art. 13 quater del DL n. 34/2019, ha disposto che tutte le Regioni dovranno necessariamente dotarsi del Codice CIR.

A che serve il Codice CIR?

Serve allo Stato per avere una cognizione il più possibile completa sulle strutture che praticano l'affitto breve. A partire dal 2022 questo codice sarà obbligatorio per chiunque intenda concedere i propri immobili in locazione turistica per breve tempo. Parimenti, gli intermediari e i gestori dei portali telematici, dovranno indicare il Codice CIR in modo visibile e facilmente accessibile da parte degli utenti.

La legge prevede che il codice sia contenuto "in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza". Pertanto, chi desidera affittare il proprio immobile per brevi locazioni e soggiorni di media durata, sarà tenuto necessariamente a pubblicare sull'annuncio online questo codice univoco, composto da lettere e numeri.

AFFITTI BREVI E CASE VACANZE

Che cosa succede ai trasgressori?

Chi non si adegnerà alle nuove norme sul Codice CIR rischia sanzioni da 500 a 5000 euro, raddoppiate in caso di recidiva. Il codice anti-evasione viene condiviso tra Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari, Forestali e del Turismo, Agenzia delle Entrate e Comuni. In particolare, il ruolo principale è svolto dall'Agenzia delle Entrate, che dovrà gestire i dati messi a disposizione dalla banca dati e sanzionare i trasgressori, nell'ipotesi dovesse accertare degli annunci che non siano conformi alle indicazioni del decreto.

Dove vanno a finire tutti questi dati?

Tutti i codici identificativi confluiscono nella cosiddetta banca dati nazionale, dove viene registrata, grazie al Codice CIR obbligatorio, ogni offerta di strutture turistiche in locazione diffusa al pubblico. Verranno raccolti in primo luogo tutti i dati relativi all'entità della locazione turistica, ossia il numero di posti-letto, i servizi offerti, le eventuali strutture ricreative presenti in loco, le aree di parcheggio ecc.

I dati identificativi dell'immobile presenti nella banca dati saranno poi associati a quelli del soggetto che esercita l'attività ricettiva, anche in forma di locazione breve, per le opportune verifiche di compatibilità. Non sembra esserci, da quanto si legge nella norma, distinzione tra operatori professionali e non professionali.

Come funziona la banca dati?

La banca dati sarà accessibile a tutti tramite l'apposita piattaforma informatica e sarà affidata a un soggetto selezionato tramite bando. Il suo funzionamento sarà oggetto del Protocollo di Intesa fra lo Stato e le Regioni, con la previsione di parametri tecnici nazionali entro i quali dovranno confluire le fattispecie già realizzate dalle leggi regionali, così da arrivare a un'unica definizione di locazione turistica. A ogni modo, in attesa dell'istituzione della banca dati su scala nazionale, alcune Regioni hanno già attribuito un codice identificativo CIR a ogni immobile dichiarato.

I codici alfanumerici verranno pubblicati sul sito del Ministero del Turismo e potranno essere consultati da tutti coloro che sono registrati al portale. Il codice deve essere indicato in ogni comunicazione inerente l'offerta e la promozione dei servizi all'utenza, in modo tale da garantirne la visibilità e un facile accesso agli interessati.

Che ruolo ha l'Agenzia delle Entrate?

L'Agenzia delle Entrate accede alla banca dati per i dovuti controlli e viene messa in condizione di conoscere tutti i dati di chi offre un appartamento con la formula dell'affitto breve. Questo grande archivio informatico permette quindi

allo Stato di tracciare chi affitta in nero. I dati sono infatti incrociati con quelli dell'archivio delle persone alloggiate, tenuto ai fini di pubblica sicurezza. Se dal confronto emergerà una sproporzione tra le offerte degli affitti brevi e i canoni riportati nella dichiarazione dei redditi, il contribuente sarà sottoposto a un accertamento fiscale.

Da quando sarà obbligatorio il Codice CIR?

L'obbligo di utilizzo del codice anti-evasione o CIR non è ancora operativo, ma lo sarà ben presto, non appena verrà ultimata la piattaforma informatica e la definitiva approvazione del Protocollo d'Intesa con le Regioni e le Province Autonome, per l'acquisizione delle informazioni e la comunicazione dei dati all'Agenzia delle Entrate.

Poiché il decreto del Ministro del Turismo del 29 settembre ha previsto che queste attività vengano completate entro 90 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto medesimo, è verosimile che entro la fine dell'anno il Codice CIR diverrà obbligatorio.

Come dichiarare chi alloggia?

Contestualmente al Codice CIR, di fondamentale importanza è anche la comunicazione telematica che il locatore deve trasmettere alla Questura, tramite il portale "alloggiatiweb" della Polizia di Stato, per registrare entro 24 ore dall'arrivo le generalità degli ospiti e il loro periodo di soggiorno, pena l'arresto fino a 3 mesi o l'ammenda fino a 206 euro.

A queste incombenze a carico del locatore, si aggiunge anche la tassazione sui redditi di locazione percepiti. Su richiesta del contribuente questa può essere anche applicata in regime di Cedolare Secca, con aliquota fissa del 21%, in sostituzione dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali. Nella nuova Legge di Bilancio è stata però esclusa la Cedolare Secca nelle ipotesi che il contribuente affitti, con la formula della locazione breve, più di quattro appartamenti per ciascun anno d'imposta, presumendo che in tali casi egli stia esercitando una vera e propria attività di impresa, per i quali è richiesto quindi l'obbligo di partita IVA.

Come fare per richiedere il Codice CIR?

La procedura di richiesta del codice varia da Regione a Regione e segue un iter preciso. Le Regioni che al momento hanno deciso di mappare e monitorare il fenomeno degli affitti brevi sono soltanto, come dicevamo prima, Lombardia, Puglia e Toscana. Di recente anche la Sardegna. Prendiamo in considerazione il caso del Comune di Milano. L'acquisizione del CIR relativo alle proprie strutture ricettive avviene tramite il portale regionale chiamato "Turismo 5", a cui si accede tramite determinate cre-

denziali. In tal modo i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di informare il Comune sull'attività di locazione e sulla durata dell'affitto, nonché di effettuare la registrazione sul sito "alloggiatiweb", che comporta la denuncia degli ospiti alla Polizia di Stato.

In che modo viene assegnato il codice?

Le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi che si trovano in una Regione o in una Provincia

Autonoma che non ha ancora adottato un proprio codice identificativo di riferimento, saranno sottoposte a uno specifico codice alfanumerico recante l'indicazione della tipologia di alloggio, della Regione, della Provincia Autonoma e del Comune di ubicazione. Se la Regione invece ha già adottato un proprio codice identificativo, al momento della generazione di quello alfanumerico attribuito dalla banca dati nazionale, quest'ultimo andrà a sostituire il precedente.

COSA DEVE CONTENERE UN CONTRATTO BREVE-TURISTICO?

Per quello che riguarda il contratto, consigliamo i lettori interessati di scaricare dalla rete uno dei tanti fac-simile disponibili, limitandoci qui a ricordare quali sono gli elementi fondamentali da inserire.

Gli identificativi delle parti

Va inserita una formula del tipo: "il locatore [nome, cognome e dati fiscali] concede in locazione al conduttore [nome, cognome e dati fiscali] che accetta nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il solo uso turistico, l'unità immobiliare sita in [indirizzo completo]".

Obblighi e divieti

È opportuna la prescrizione di specifici divieti e obblighi, con formule del tipo: "il conduttore si impegna a godere dell'immobile esclusivamente per finalità turistiche. È fatto divieto al conduttore di sublocare o di concedere a terzi, anche in via temporanea, il godimento dell'immobile, pena la risoluzione ipso iure del presente contratto. È fatto obbligo al conduttore di conservare e custodire l'immobile con la dovuta diligenza, provvedendo all'ordinaria manutenzione, restituendolo al termine del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento d'uso. Il conduttore si impegna a riferire al proprietario gli eventuali difetti dell'immobile e dei mobili entro [...] dalla consegna delle chiavi".

Specificare la durata

Non deve mancare il riferimento alla durata della locazione. Si può utilizzare una formula standard del tipo: "il presente contratto è stipulato a tempo determinato, per la durata massima di [...] giorni con decorrenza da [...] a [...]. Alla scadenza, cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, con obbligo del conduttore di restituire l'immobile al locatore".

Canoni e spese

Quanto ai canoni e alle spese: "il canone di locazione è pattuito in € [...] che il conduttore si obbliga a corrispondere entro [...]". Va anche speci-

ficato se ci sono "depositi cauzionali" oppure anticipi per "prenotare" l'immobile e, per quello che riguarda le utenze, resta a chi affitta la scelta se andranno pagate a parte o sono comprese nel canone generale, in entrambi i casi va specificato sul contratto. Vanno ovviamente indicate le modalità di pagamento, con tutti gli estremi necessari per provvedere, a meno che, come capita, il pagamento non sia gestito direttamente dal portale di intermediazione. Nel qual caso si rimanda alle regole dei singoli portali.

La tutela della privacy

Fondamentale il riferimento al Codice della Privacy. La formula di legge è: "in ottemperanza al Regolamento Europeo per la Privacy n. 2016/679 GDPR, [...], titolare della struttura [...], con sede in [...], in qualità di titolare del trattamento dei dati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 d.lgs. del 30.6.2003 n. 196 (in seguito Codice della Privacy) e dell'art. 13 Regolamento UE n. 2016/679 (in seguito GDPR), la informa, nella sua qualità di soggetto interessato, che i suoi dati personali saranno trattati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali e con l'attuazione di tutte le misure di sicurezza, tecniche ed organizzative, ai fini della tutela dei predetti dati".

Considerata la necessità della comunicazione al portale "alloggiatiweb", consigliamo inoltre di inserire la frase: "Il Titolare potrà comunicare i Suoi dati ad Organismi di vigilanza e/o ad Autorità giudiziarie nonché a tutti gli altri soggetti ai quali la comunicazione sia obbligatoria per legge per l'espletamento delle finalità dette. I Suoi dati non saranno altrimenti diffusi e/o comunicati".

In chiusura...

In chiusura, infine, consigliamo una generale formula di rinvio: "per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti dichiarano applicabili le disposizioni del Codice Civile e le norme del Codice del turismo, nonché gli usi locali". Non manchino evidentemente la data e la sottoscrizione delle parti.