



# Boom degli affitti turistici Business nelle città d'arte

In forte ripresa le locazioni fino a 30 giorni soprattutto per gli immobili nei centri storici  
I motivi del successo: niente registrazione, canoni liberi, alloggi disponibili in tempi rapidi

**Nelle città d'arte** e non solo è boom delle locazioni turistiche, un fenomeno che è collegato al ritorno dei flussi di turisti in tutta la penisola, che in certi casi è aumentato anche rispetto ai livelli pre Covid, probabilmente determinato da una maggiore voglia di relax, svago, cultura, sport, ricerca delle specialità enogastronomiche dopo la grande paura per la pandemia. Tra i proprietari di immobili, in particolare quelli dei centri delle città storiche e delle località turistiche, spicca la voglia di mettere a reddito le case per finalità turistica, quindi con affitti brevi o brevissimi, scelti rispetto a quelli a medio e lungo termine. Diversi i motivi: la possibilità di ricavi mediamente più alti rispetto alle locazioni tradizionali, ma certamente anche il ritorno a stretto giro, a seconda delle esigenze del proprietario, della disponibilità dell'immobile.

**La locazione turistica** - come spiega **Confedilizia** Toscana, presieduta dall'avvocato Barbara Gambini - non ha limitazioni territoriali, come previsto dall'articolo 53 del Codice del

Turismo, e coinvolge chi si sposta per un tempo ristretto in un luogo non per lavoro né per stabilirvisi, ma solo per svago. Il proprietario-persona fisica può decidere se locare il suo appartamento a un turista, a una famiglia, a studenti o per motivi sempre transitori; la «finalità turistica» della locazione non cambia la destinazione dell'immobile: resta ad uso abitativo.

**Il contratto** deve sempre essere scritto anche se di durata inferiore ai 30 giorni; è soggetto solo alle norme del codice civile ed è «libero» nella durata, nel canone, nella modalità di pagamento, le utenze a consumo o a forfait, il deposito cauzionale per eventuali danni, il numero massimo di persone che da alloggiare, gli orari e procedure di check-in e check-out. La dura-

ta va da una o due notti o più. Fino a 30 giorni si parla di «locazione breve» (articolo 4 del DL 50/2017), senza obbligo di registrazione e con tassazione a cedolare secca al 21%. Prevede che il locatore e conduttore siano entrambi persone fisiche e l'alloggio sia ad uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escludendo l'A10). La locazione potrà riguardare anche una porzione di immobile, un piano o una stanza. Sempre per le locazioni turistiche brevi, c'è da pagare la tassa di soggiorno secondo le tariffe stabilite da ogni Comune: il locatore la riceve dall'ospite e poi la versa periodicamente al Comune di appartenenza (dopo essersi iscritto al portale della Regione Toscana per l'identificazione dell'immobile). Obbligatoria la comunicazione alla Questura dei dati degli ospiti attraverso la piattaforma «Alloggiati web». Le locazioni turistiche sono regolate da normative regionali e statali: importante verificarle bene, magari rivolgendosi a esperti del settore, come le sedi territoriali di **Confedilizia**.

**Manuela Plastina**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Barbara Gambini**  
Avvocato,  
è presidente  
regionale  
di **Confedilizia**



## Domande & risposte

1

### I VANTAGGI

#### Utilizzo flessibile della casa e ricavi elevati

Il successo delle locazioni turistiche è dovuto a: ripresa dei turistici; maggiori ricavi; il proprietario può decidere un utilizzo più flessibile del suo immobile, alternando periodi in cui lui stesso con la sua famiglia usa l'unità abitativa ad altri in cui la concede in locazione per brevi periodi.

2

### I CONTI

#### Acquisto remunerativo ma occhio alle variabili

Conviene comprare un immobile per destinarlo alla locazione turistica? Dipende da prezzo di acquisto, posizione e caratteristiche che devono farne in qualche modo un oggetto unico e appetibile. Occhio anche a costi di ristrutturazione, spese condominiali e tassi dei mutui.

3

### LE NORME

#### Il codice identificativo nazionale dell'immobile

Il Codice nazionale identificativo dell'immobile è previsto dall'art. 13 quater DL 30/2019 per le locazioni brevi e andrà associato a ogni immobile per acquisire dati statistici sul mercato turistico. La norma va però coordinata con quanto già previsto in materia dal Codice Regionale.

4

### GLI ADEMPIMENTI

#### Obbligo di registrazione sul portale regionale

La Regione Toscana prevede l'obbligo di registrazione di ogni proprietario-locatore sul portale regionale. I dati richiesti, per finalità statistiche in ambito turistico, sono il periodo in cui s'intende locare l'alloggio, il numero delle camere/ posti letto; i siti web su cui si pubblicizza l'alloggio.

5

### LE REGOLE

#### Comunicazione mensile per trasmettere i dati

Al Comune devono essere fatte comunicazioni mensili tramite il portale della Regione Toscana comunicando il numero di arrivi e partenze, quante persone soggiornano e i giorni di permanenza. La comunicazione mensile va fatta anche se l'immobile rimane vuoto.

6

### NUOVI ARRIVI

#### Scatta la comunicazione alla questura

Obbligatorio comunicare alla Questura entro le 24 ore dall'inizio della locazione (che diventano 6 per un solo pernottamento) le generalità delle persone alloggiate e gli estremi dei documenti di identità. Va utilizzato il portale «Alloggiati web» del Ministero dell'Interno.

7

### LE IMPOSTE

#### La tassa di soggiorno è riscossa dal locatore

Al proprio Comune va anche versata la tassa di soggiorno e varia in relazione al numero degli occupanti e dei giorni di permanenza. La tassa è a carico del conduttore, ma viene riscossa dal locatore che la versa poi periodicamente all'ente locale. Le tariffe sono definite da ogni Comune.

COMMERCIO

## «Locazioni da riformare»

Non solo locazioni turistiche: **Confedilizia** chiede un rilancio anche delle locazioni commerciali. «Gli affitti di immobili a uso diverso dall'abitativo - sottolinea la presidente di **Confedilizia** Toscana, l'avvocato Barbara Gambini - da parte di persone fisiche è gravata direttamente o indirettamente da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo». Si tratta di un carico di tassazione che «combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una regolamentazione risalente a oltre 40 anni fa, da superare, determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione». Come attenuare tale ostacolo? «Con l'introduzione di un regime di imposizione del reddito da locazione sostitutivo dell'Irpef, in analogia con quanto in essere dal 2011 per le locazioni residenziali (cedolare secca) - suggerisce l'avvocato Gambini -. E insieme appare indispensabile la cancellazione della regola che impone di sottoporre a Irpef persino i canoni non percepiti. E' auspicabile, inoltre, un intervento dei Comuni con misure agevolative dell'IMU per il rilancio del settore».

