



Berta, Nembrini, Colombini e Associati

CONSULENZA SOCIETARIA, FISCALE E DEL LAVORO

AI SIGNORI CLIENTI
LORO SEDI

Dott. Giorgio Berta
Rag. Mirella Nembrini
Rag. Sergio Colombini
Dott. Valerio Chignoli
Dott.ssa Francesca Ghezzi
Dott. Riccardo Rapelli

Circolare n. 35 del 17/09/2024

Dott.ssa Marina Asperti
Dott.ssa Valentina Bonomi
Dott. Luca Brevi
Dott. Massimiliano Brioschi
Dott. Enzo Colleoni
Dott. Daniele Corlazzoli
Dott.ssa Elena Del Bello
Dott.ssa Maria de Rosa Diaz
Dott.ssa Sabrina Durante
Dott.ssa Francesca Gerosa
Dott.ssa Silvia Gibillini
Dott.ssa Alessia Gusmini
Dott. Walter Larici
Dott.ssa Elisa Marcandalli
Dott.ssa Giulia Masula
Dott. Massimo Medici
Dott. Andrea Medolago
Dott. Lorenzo Monaci
Dott. Luigi Nespoli
Dott.ssa Sara Nicoli
Dott. Matteo Pagliaroli
Dott. Franco Patti
Dott. Massimo Restivo
Dott.ssa Laura Santini
Dott. Edoardo Scaini
Dott.ssa Clara Sterli
Dott. Guido Tisi
Dott. Daniel Vanoli
Dott.ssa Simona Vavassori
Dott. Federico Vicari
Dott.ssa Simona Zambetti
Dott. Massimo Zanardi

Dott.ssa Desiree Accardi
Dott.ssa Anna Baldi
Dott. Tommaso Calchi
Dott.ssa Jessica Gambirasio

Oggetto: entrata in vigore del codice CIN per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere e novità sulla tassazione dei redditi delle persone fisiche in possesso di immobili oggetto di affitti brevi

Con la presente circolare, si ricorda che a partire dal 3 settembre 2024 è in vigore l'obbligo di dotarsi del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per tutte le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, le quali dovranno provvedere entro 60 giorni da tale data.

Si riepilogano, pertanto, le modalità per il rilascio ed alcuni aggiornamenti riguardanti la tassazione sul reddito delle persone fisiche in possesso di immobili destinati all'affitto breve.

Studio BNC | Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili - Revisori Legali - Consulenti del Lavoro

ACBMember

www.acbgroup.com

Bergamo
Via Giuseppe Mazzini, 4
24128 Bergamo
T +39 035 2286999
F +39 035 216380

Grumello del Monte
Piazzetta Rota Don Geremia, 18
24064 Grumello del Monte (BG)
T +39 035 832026
F +39 035 4420936

Treviglio
Viale Alcide De Gasperi, 14 scala G
24047 Treviglio (BG)
T +39 0363 419330
F +39 0363 594558

Codice Fiscale e P.IVA 02210110165 | info@studiobnc.it | studiobnc.it

Che cos'è il codice CIN?

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è un codice che si applica a tutti gli immobili destinati ad uso turistico, affitti brevi, alberghi e qualsiasi tipologia di strutture extralberghiere (B&B, ostelli, agriturismi, affittacamere), gestiti in forma imprenditoriale e non imprenditoriale, comprese CAV (case vacanze e appartamenti turistici), situati in Italia.

Introdotta dall'**art. 13-ter del DL 18.10.2023 n. 145**, il CIN affianca il Codice Identificativo Regionale (CIR).

A partire dal 2.11.2024 sarà obbligatorio esporre tale codice all'esterno della struttura e su ogni annuncio online, sia su portali di prenotazioni come Airbnb e Booking.com che su qualsiasi altro sito web dove la struttura viene pubblicizzata.

Chi deve avere il codice CIN?

Le categorie di immobili e strutture che necessitano del codice CIN sono le seguenti:

- unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- unità immobiliari destinate alle locazioni brevi ex art. 4 del DL 50/2017;
- strutture turistico-ricettive sia alberghiere che extralberghiere.

Le case religiose di ospitalità no-profit non sono soggette all'obbligo di CIN qualora l'attività di ospitalità sia svolta a titolo meramente gratuito. Le libere donazioni corrisposte dagli ospiti non fanno venir meno la gratuità della prestazione offerta.

Assegnazione del CIN

Il CIN viene assegnato dal Ministero del Turismo previa espressa richiesta da parte del titolare dell'immobile o dal *property manager* con la delega del proprietario, attraverso una procedura automatizzata (tramite il portale "Banca Dati Strutture Ricettive" presente sul sito del Ministero del Turismo, accessibile al seguente link <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>), inserendo una richiesta contenente i dati catastali dell'immobile e i requisiti di sicurezza previsti.

Requisiti necessari per ottenere il CIN

Per ottenere il codice CIN è necessario seguire la procedura online del Ministero del Turismo. Di seguito sono indicati alcuni passaggi chiave e i requisiti specifici:

- richiesta online: il titolare della struttura deve presentare una richiesta formale sul portale ufficiale del Ministero del Turismo (la procedura di richiesta avviene esclusivamente online). Per accedere bisognerà utilizzare le credenziali digitali SPID o Carta d'Identità Elettronica (CIE);
- documenti necessari per richiedere il CIN: è obbligatorio allegare una dichiarazione contenente i dati catastali dell'immobile e l'allegato o l'autocertificazione che attesti la conformità ai nuovi requisiti di sicurezza di seguito esposti;
- nel caso di struttura gestita in modo imprenditoriale bisogna confermare il Codice ATECO di appartenenza;

- se l'attività non è gestita in forma imprenditoriale, quindi senza Partita IVA, bisogna selezionare la casella "assente" quando viene richiesto il codice ATECO;
- per le nuove strutture bisogna fare una richiesta regionale prima di poter richiedere il Codice CIN.

Il gestore o il property manager può richiedere il Codice Identificativo Nazionale (CIN) anche se non è il titolare dell'immobile. Tuttavia, è necessario ottenere una delega ufficiale dal proprietario che autorizzi, non solo a richiedere il CIN, ma anche a garantire che tutte le strutture gestite siano conformi alle normative di sicurezza, inclusa la presenza di estintori e rilevatori di monossido di carbonio e gas.

Una volta ottenute le deleghe necessarie, si potrà effettuare la procedura indicata sul portale del Ministero del Turismo per completare la richiesta del CIN.

Punti chiave sulle nuove misure di sicurezza

La normativa sulle misure di sicurezza si applica sia alle strutture gestite in forma imprenditoriale che a quelle non imprenditoriali, inclusi i privati che affittano per brevi periodi come nel caso delle locazioni turistiche.

Nello specifico, le nuove misure di sicurezza prevedono che:

- gli estintori vengano esposti in punti ben visibili e strategici su ogni piano entro un raggio di 200 mq2 e non dovranno essere inferiori a 6 kg;
- ci sia la garanzia che i dispositivi siano funzionanti e conformi alle Certificazioni Europee;
- l'installazione venga effettuata da professionisti e sia garantito il loro regolare mantenimento e funzionamento;
- per quanto concerne i dispositivi di rilevazione di gas e monossido di carbonio, è obbligatorio garantire che tali dispositivi siano funzionanti.

Sanzioni previste per mancato possesso del codice CIN

Le sanzioni previste per il mancato rispetto delle disposizioni relative al Codice Identificativo Nazionale (CIN) variano in base alla tipologia di violazione.

Nel caso in cui la struttura venga pubblicizzata o l'immobile locato senza il regolare possesso del Codice CIN, si applicheranno sanzioni pecuniarie significative, che variano da € 800 a € 8.000.

La mancata esposizione del Codice CIN all'esterno della struttura o in ogni annuncio online su portali e siti web può comportare multe da € 500 a € 5.000.

Per quanto riguarda i requisiti di sicurezza, la mancata conformità a tali normative può comportare sanzioni che vanno da € 600 a € 6.000 per ogni violazione accertata.

In caso di mancata comunicazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) può essere sanzionata con importi che variano da € 200 a € 10.000.

Tassazione sul reddito delle persone fisiche – novità sugli affitti brevi:

Con la Legge di Bilancio 2024 (Legge 30 dicembre 2023, n. 213) sono state introdotte alcune novità sulle locazioni brevi. Nello specifico, a partire dal 1° gennaio 2024, l'aliquota per la cedolare secca sugli

affitti brevi è aumentata dal 21% al 26%. Questo aumento si applica a chi mette in locazione non meno di due immobili, mentre chi concede in locazione una sola casa continua a beneficiare dell'aliquota più bassa.

È importante notare che, se si possiedono due o più immobili destinati all'affitto breve, il prelievo fiscale del 26% viene applicato a tutte le abitazioni, compresa la prima.

Inoltre, per chi possiede cinque o più abitazioni destinate agli affitti brevi, non è applicabile la cedolare secca, ma si procede con la normale tassazione Irpef calcolata sul 95% dei canoni. Questa modifica può comportare un notevole aggravio fiscale, soprattutto per i proprietari con redditi elevati.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti.

Studio Berta Nembrini Colombini & Associati