

Circol@re nr. 11 del 6 settembre 2024

LOCAZIONI BREVI E TURISTICHE COME RICHIEDERE IL CIN

a cura del Dott. DANIELE LAURENTI, commercialista e revisore legale

Dal mese di giugno scorso è attiva la **fase sperimentale di richiesta del CIN** codice identificativo per le locazioni brevi e turistiche. **La fase sperimentale, come annunciato, dovrebbe terminare entro il 1° settembre** data entro la quale tutte in tutte le regioni ci sarà la possibilità di richiedere questo codice.

Successivamente, dopo che tutte le regioni saranno attive, il ministero provvederà a pubblicare in gazzetta un avviso dalla cui data decorrerà il termine entro il quale adeguarsi.

Chi non provvederà sarà soggetto a sanzioni.

Il CIN può essere richiesto dalla **Banca Dati nazionale delle Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR)**. **Tramite la piattaforma è possibile richiedere il Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture e degli immobili.

CIN AFFITTI BREVI E TURISTICI: CHE COS'È

La legge n 191 di conversione del DL n 145/2023 pubblicata in GU n 293/2023 collegato alla **legge di bilancio 2024**, ha previsto novità sul **codice CIN per affitti brevi e locazioni turistiche**.

Nel dettaglio si vuole introdurre un **codice identificativo nazionale, CIN**, per:

- **locazioni turistiche,**
- **locazioni brevi,**
- **attività turistico ricettive.**

Il Codice identificativo nazionale (CIN) dovrà essere assegnato, tramite apposita procedura automatizzata, dal ministero del Turismo, **alle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche**, a quelle destinate alle **locazioni brevi**, oltre che alle **strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere**. Al ministero è affidata anche la gestione della relativa banca dati nazionale.

La nuova norma ha l'obiettivo di assicurare la tutela della concorrenza e della trasparenza del mercato, il coordinamento informativo, statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale, oltre che la sicurezza del territorio ed il contrasto a forme irregolari di ospitalità.

Si prevede che, **chiunque eserciti**, direttamente o tramite intermediario, **in forma imprenditoriale, l'attività di locazione per finalità turistiche o di locazioni brevi, è soggetto all'obbligo di**

segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), presso lo sportello unico per le attività produttive del comune nel cui territorio è svolta l'attività.

Viene precisato che l'attività **si presume svolta in forma imprenditoriale** anche da chi **destina alla locazione breve più di quattro immobili per ciascun periodo d'imposta**.

Attenzione al fatto che, è prevista l'automatica ri-codificazione come CIN dei codici identificativi specifici già assegnati da regioni, province autonome e comuni, qualora abbiano già attivato delle procedure di attribuzione per le stesse unità immobiliari e strutture soggette al CIN.

AFFITTI BREVI E TURISTICI: ISTANZA DEL LOCATORE PER IL CIN

Ai fini dell'attribuzione del CIN, **il locatore o il titolare della struttura turistico-ricettiva presenta, in via telematica, un'istanza, corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante i dati catastali** dell'unità immobiliare o della struttura.

La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà **attesta** anche la sussistenza della **dotazione di dispositivi** per la **rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio funzionanti**, nonché di **estintori portatili** a norma di legge, e quando si gestiscono le unità immobiliari nelle **forme imprenditoriali** come sopra definite, anche dei **requisiti di sicurezza degli impianti** prescritti dalla normativa statale e regionale vigente.

I termini per la presentazione dell'istanza sono differenziati in relazione ad eventuali procedimenti in corso da parte dell'ente territoriale.

Si prevedono inoltre degli obblighi quali:

- **l'esposizione del CIN all'esterno dello stabile**, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici,
- la **sua indicazione in ogni annuncio** ovunque pubblicato e comunicato.

L'obbligatoria indicazione negli annunci è prevista anche per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e per quelli che gestiscono portali telematici.

CIN AFFITTI BREVI: SANZIONI PER CHI NON LO POSSIEDE O NON LO ESPONE

La novità normativa riguarda, **in relazione ai nuovi obblighi su indicati un regime sanzionatorio ad hoc**, che non si applica qualora un fatto ivi previsto sia sanzionato dalla normativa regionale.

Il comune nel cui territorio è ubicata la struttura turistico-ricettiva o l'unità immobiliare locata, attraverso gli **organi di polizia locale**, provvede alle funzioni di controllo, verifica e all'applicazione delle sanzioni amministrative.

In particolare, **il titolare di una struttura turistico-ricettiva priva di CIN**, nonché chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche o per locazioni brevi, unità immobiliari o porzioni di esse prive di CIN, **è punito con la sanzione pecuniaria da 800 a 8.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.**

La **mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile** è punita con la sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile, per ciascuna struttura o unità immobiliare per la quale è stata accertata la violazione.

Identica sanzione pecuniaria, accompagnata dall'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato, **è prevista in caso di mancata indicazione del CIN negli annunci.**

Quando l'attività è **esercitata in forma imprenditoriale**, è sanzionata sia **l'assenza dei requisiti di sicurezza** prescritti dalla normativa statale e regionale vigente, che la **mancata presentazione della SCIA**. Quest'ultima è punita con la sanzione pecuniaria da 2.000 a 10.000 euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile.

In ogni caso, la mancanza dei dispositivi per la rilevazione di gas nonché di estintori è punita con la sanzione, pecuniaria da 600 a 6.000 euro per ciascuna violazione accertata.

Inoltre, con il fine di **contrastare l'evasione** nel settore, all'**Agenzia delle entrate** e alla **Guardia di finanza** il compito di effettuare, con le modalità definite d'intesa, specifiche analisi del rischio orientate prioritariamente all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive del CIN.

Infine si prevede che per le esigenze di contrasto dell'evasione fiscale e contributiva, **le informazioni contenute nella banca dati sono rese disponibili all'amministrazione finanziaria e agli enti creditori per le finalità istituzionali.**

BANCA DATI CIN: CHE COS'È

La **BDSR**, Banca Dati Nazionale Strutture Ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (<https://www.ministeroturismo.gov.it/banca-dati-strutture-ricettive/>), adottata in accordo con le Regioni e con le Province autonome di Trento e Bolzano, **consente ai cittadini titolari e gestori di tali strutture di ottenere il CIN** (Codice Identificativo Nazionale) **da utilizzare per l'esposizione all'esterno degli stabili dove sono ubicati gli appartamenti o le strutture ricettive e per l'indicazione negli annunci ovunque pubblicati e comunicati**, così come previsto dal decreto-legge 18 ottobre 2023 n. 145, art. 13-ter.



Il Ministero del Turismo ha evidenziato che:

- **Nella fase 1 di avvio sperimentale non sono previste sanzioni** ed è consentito ai cittadini che lo desiderano di adeguarsi con un ampio margine di anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo.
- A conclusione della **Fase 1**, il **3 settembre 2024**, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale l'Avviso attestante l'**entrata in funzione della BDSR** sull'intero territorio nazionale.
- **Gli obblighi, le sanzioni e le altre disposizioni** contenute all'art. 13-ter del decreto-legge n. 145/2023 **saranno applicabili solo a partire dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale** dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale (e quindi dal **3 settembre 2024**).
-

COME OTTENERE IL CIN

Il titolare o gestore di una struttura ricettiva o di un immobile destinato alla locazione breve o per finalità turistica, **per poter ottenere il CIN:**

- deve accedere tramite SPID o CIE
- cliccare su Ottieni CIN.

Una volta effettuato l'accesso si potrà visualizzare l'elenco delle strutture ricettive associate al proprio codice fiscale.

Successivamente, visualizzato l'elenco delle strutture associate al codice fiscale, **cliccando su "Dettaglio scheda"**, si potrà accedere alla struttura, compilare eventuali dati mancanti ed ottenere così il CIN.

Sono precompilati i dati già inseriti dalla Regione o Provincia Autonoma nei campi con sfondo grigio. **Tali dati non sono modificabili sulla BDSR.**

DETTAGLIO STRUTTURA
 DI SEGUITO IL DETTAGLIO DELLA STRUTTURA ASSOCIATA AL TUO CODICE FISCALE

I campi già compilati dalla Regione/PA, non sono modificabili.
 Si prega di integrare i dati mancanti.
 Se i dati non risultano corretti clicca sul pulsante "Segnala dato errato" e compila i campi non corretti.
 Invieremo una segnalazione alla tua Regione/PA, per procedere all'aggiornamento dei dati

DATI STRUTTURA

Denominazione Struttura SMERALDO		Email associata alla Struttura infosmeraldo@test.com	
Telefono associato alla Struttura 329333333	Numero piazzole Struttura (*) 	Numero posti letto Struttura 2	
Numero camere Struttura 1	CIR o codice identificativo Unico Regionale BA1111111111111111		
CIN 			
Codice Macro categoria classificazione nazionale struttura B - Esercizi extraalberghieri completi	Codice Categoria classificazione nazionale Struttura B4 - Alloggi in affitto gestiti in forma	Codice sotto categoria classificazione nazionale Struttura B403 - Strutture ricettive atte a fornire alloggio ed eventuali servizi complementari, I	
Codice ISTAT Regione Struttura 16 - Puglia	Codice ISTAT Provincia Struttura 072 - Bari	Codice ISTAT Comune Struttura 006 - Bari	
Stato attività Struttura Attiva	Codice ATECO prevalente 55.20.51 - Affittacamere per brevi soggiorni, case ed	Codice ATECO secondario (*) 	

Completati tutti i campi obbligatori richiesti, poi occorre cliccare sul pulsante "Otieni CIN".

BANCA DATI CIN: L'ACCESSO DEGLI OPERATORI COMUNALI

Accedendo alla **BDSR** e allegando un documento comunale di nomina dell'operatore abilitato all'accesso, si potrà accedere tramite identità digitale.

L'operatore comunale può visualizzare le strutture ricettive del proprio comune, i dati relativi al titolare e a eventuali delegati della struttura e verificare l'esistenza di un cin.

Infine si segnala che è disponibile un contact center per assistenza informazioni raggiungibile:

- allo 06.164169910,
- dal lunedì al venerdì dalle ore 9 alle ore 18,

* * * * *

Le nostre circolari sono scaricabili gratuitamente sul sito

www.studiocla.it

