

AFFITTI BREVI

GUIDA LEGALE

**PER COMPRENDERE LE REGOLE
E GUADAGNARE CON I TUOI IMMOBILI**

IVAN INCARDONA
AVVOCATO CASSAZIONISTA
GIURISTA D'IMPRESA

VALERIA LUCIA
AVVOCATO DEGLI
INVESTIMENTI IMMOBILIARI



1. INTRODUZIONE.

Ti sarà forse capitato, almeno una volta, di prendere in affitto un'abitazione, per una breve vacanza, direttamente dal proprietario, oppure tramite una piattaforma come "Airbnb" o "Booking".

Ti sarai magari chiesto: *Perché non posso farlo anche io con un mio immobile e guadagnarci senza troppo sforzo?*

E avrai anche, probabilmente, sentito parlare di *affitto breve*, oppure di *bed and breakfast*, o, ancora, di *guest house*.

Di che cosa si tratta?

Quali sono le differenze?

Che cosa conviene di più?

Tanti (anche professionisti) ne parlano, ma quasi nessuno ha le idee molto chiare ed è in grado di consigliarti.

Anche perché la normativa di settore è particolarmente complessa ed articolata su più livelli (nazionale, regionale e comunale).

Senza dimenticare l'impatto fiscale, che incide in modo determinante sulla tua possibilità di guadagno.

E poi, l'*iter* amministrativo: richiede lo svolgimento di procedure burocratiche che, senza specifiche competenze, sono lunghe e difficoltose.

In questa *Guida Legale*, sulla base della nostra ampia esperienza professionale, ti spieghiamo, in **pratica** ed in modo **comprensibile** (senza, quindi, divagazioni teoriche ed espressioni in 'legalese') perché gli *Affitti Brevi*, in questo momento, possono essere la **migliore opportunità di guadagnare con il tuo immobile**.

2. CHI SIAMO.

Ci presentiamo.

Siamo entrambi avvocati, ma non (solo) nel senso tradizionale.

Nell'immaginario collettivo, l'avvocato è identificato con la sua borsa di cuoio, magari consumata, che si barcamena tra le aule di tribunale e, quando trova il tempo di parlare con te, usa un linguaggio tutto suo (il 'legalese'), che per te risulta (giustamente) quasi incomprensibile.

Noi non siamo nulla di tutto questo.

Da sempre, lavoriamo in studi prestigiosi, per clienti che portano fatturati a nove zeri e che, proprio per questo, utilizzano il proprio tempo ed il proprio denaro per ottenere soluzioni concrete ai loro problemi legali.

Tra istituti bancari, società immobiliari, soggetti produttori di energie rinnovabili, fondi di *private equity*, imprese di costruzioni, aziende di telecomunicazioni e gestori di grandi infrastrutture, abbiamo portato a termine decine e decine di operazioni di investimento.

Ecco chi siamo.

IVAN INCARDONA, Avvocato, patrocinante dinanzi alle Corti Superiori, giurista di impresa con oltre venticinque anni di esperienza professionale al fianco di privati, imprese, società, enti pubblici. Da sempre, il mio focus è: *parlare e scrivere in modo semplice per risolvere problemi legali complessi.*

VALERIA LUCIA, dopo oltre dieci anni di esperienze nel mondo del diritto, conosciuta oggi come Avvocato degli investimenti immobiliari. Sono il partner legale a cui si rivolgono soggetti privati e società di *Real Estate*, per *ottimizzare gli utili ed il risparmio fiscale e rendere sicuri gli investimenti immobiliari.*

Adesso che ci siamo presentati, possiamo iniziare.

3. *STRUTTURE RICETTIVE E AFFITTI BREVI.* TRA TANTE REGOLE E POCA CHIAREZZA. ACCENDIAMO UN FARO PER TENERE LA ROTTA.

La normativa di settore, come abbiamo anticipato, è estremamente articolata e complessa.

E non basta, a chiarirsi le idee, una ricerca su *Google*.

A livello nazionale, la legge che regola le così dette *Strutture Ricettive* è nota come *Codice del Turismo* (si tratta del decreto legislativo n. 79 del 23 maggio 2011), che consta di ben 69 articoli e che si occupa, in via generale, di tutto ciò che riguarda il mercato del turismo, incluso, evidentemente, l'utilizzo delle varie tipologie di immobili destinati ad uso turistico, ossia, appunto, le *Strutture Ricettive*.

Il *Codice del Turismo*, poi, affida a ciascuna Regione e Provincia Autonoma (Bolzano e Trento) il compito di dettare regole più specifiche, valide nel territorio di ciascuna di esse.

Esistono, quindi, ben diciannove *Leggi regionali* e due *Leggi provinciali*, l'una diversa dall'altra, che disciplinano in modo particolareggiato il rispettivo *Sistema turistico* e prevedono norme per la definizione delle varie tipologie di *Strutture Ricettive*.

Non basta. Ciascuna legge regionale (e provinciale) rimette ad un apposito *Regolamento* il compito di fissare le regole di dettaglio applicabili, nel proprio territorio, alle varie tipologie di *Strutture Ricettive*.

Così, per fare un esempio, nel Lazio, l'Organizzazione del sistema turistico è regolata dalla Legge regionale n. 13 del 6 agosto 2007, che è stata più volte modificata: prima, dalla Legge regionale n. 12 del 13 agosto 2011, poi, dalla Legge regionale n. 7 del 22 ottobre 2018, e infine, dalla Legge regionale n. 8 del 24 maggio 2022.

Sempre nel Lazio, in dettaglio, la disciplina delle *Strutture Ricettive Extralberghiere* (ossia, come si intuisce, degli immobili ad uso turistico diversi da quelli di tipo alberghiero o comunque gestiti in forma imprenditoriale), è contenuta nel *Regolamento regionale* n. 8 del 7 agosto 2015, pure questo più volte modificato: dal successivo *Regolamento regionale* n. 14 del 16 giugno 2017 e poi, da ultimo, dal recentissimo *Regolamento regionale* n. 5 del 28 giugno 2023.

Non è finita. Esistono ulteriori regole, relative all'*iter* burocratico da seguire, sia per comunicare alla Pubblica Amministrazione l'avvio dell'attività di sfruttamento di una *Struttura Ricettiva*, sia per riscuotere dai clienti e versare al Comune di appartenenza il *contributo di soggiorno*.

Insomma, si naviga in un oceano di regole, e pure in tempesta!

Teniamo la rotta e manteniamo la promessa: smettiamo di continuare a parlare di leggi, regolamenti e altre normative.

Concentriamoci, invece, sulle tipologie delle *Strutture Ricettive Extralberghiere*. Il *Codice del Turismo* ne elenca ben quindici, mentre, per rimanere al medesimo esempio, il vigente *Regolamento regionale* del Lazio prevede regole di dettaglio per dieci differenti tipologie, tra cui - è l'ultima novità - le *Casce del Camminatore*...

Ti domanderai: *per usare il mio immobile per gli Affitti Brevi, a quale tipologia di Struttura Ricettiva Extralberghiera devo fare riferimento?*

Ecco il faro: a nessuna!

Sì, hai capito bene: gli immobili destinati ad Affitti Brevi, per legge, non sono considerati Strutture Ricettive, neppure Extralberghiere.

Quindi, a differenza di quelli adibiti a *bed and breakfast* o a *guest house*, a cui si applica tutto il complesso ed articolato oceano di regole che abbiamo brevemente descritto, gli immobili adibiti ad *Affitti Brevi* (tecnicamente, si chiamano “*Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche*”) sono sottratti a tali regole.

Insomma: con un procedimento veloce, ed in modo molto conveniente, puoi subito utilizzare il tuo immobile e guadagnare con gli *Affitti Brevi*.

Nel paragrafo seguente, ti spieghiamo come.

4. LE REGOLE DEGLI *AFFITTI BREVI*.

Nel *Codice del Turismo*, l'unico riferimento agli *Affitti Brevi*, ossia alle “*Locazioni ad uso abitativo per finalità turistiche*”, si trova all'art. 53.

Il testo, per una volta, è talmente sintetico e chiaro che vale la pena riportarlo per intero.

“*Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione*”.

In altre parole: tutte le regole nazionali, regionali e comunali (quelle di cui ti abbiamo parlato nel precedente paragrafo), che si riferiscono alle *Strutture Ricettive*, sia *Alberghiere* che *Extralberghiere*, **non sono applicabili** agli *Affitti Brevi*, in nessuna parte del territorio nazionale.

Ciò vuol dire che gli immobili adibiti ad *Affitti Brevi*:

- ▶ **non sono** soggetti alle *classificazioni* stabilite dal *Codice del Turismo* per le varie tipologie di *Strutture Ricettive*;
- ▶ **non devono** sottostare ai *periodi di apertura* previsti per le *Strutture Ricettive*;
- ▶ **non sono** soggette agli obblighi di *denominazione* e di esposizione dei *prezzi massimi*, imposti alle *Strutture Ricettive*;
- ▶ **non richiedono** l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, perché sono, per legge, equiparabili ad un'ordinaria locazione ad uso abitativo (SIA CHIARO: siamo pronti, sentenze alla mano, a dimostrarlo a qualunque amministratore o condomino che dovesse dire il contrario);
- ▶ **non richiedono** quegli adempimenti burocratici costosi, lunghi e complessi previsti per avviare un'attività rientrante tra le *Struttura Ricettive*, bensì una più economica, veloce e semplice comunicazione/segnalazione.

Ma che cosa si intende, esattamente, per *Affitti Brevi*?

Qui, non possiamo proprio fare a meno di parlare – sempre, naturalmente, in modo semplice – di *leggi* e *decreti*.

La definizione di *Affitti Brevi* si trova in una norma fiscale, introdotta dal decreto-legge n. 50 del 24 aprile 2017 (di cui parleremo ancora, nel paragrafo successivo, a proposito di imposizione tributaria applicabile).

Tale norma, precisamente l'art. 4, definisce come *Affitti Brevi* i **contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, per finalità turistiche, di durata non superiore a trenta giorni, che siano stipulati da persone fisiche in modo occasionale, ossia in forma non imprenditoriale.**

NOTA

Rientrano nella disciplina degli Affitti Brevi:

► **non solo** i contratti di locazione che prevedono il semplice utilizzo dell'immobile senza alcun servizio aggiuntivo, **ma anche quelli** che includono i servizi di fornitura di biancheria e/o di pulizia dei locali;

► **non solo** i contratti di locazione stipulati direttamente dal proprietario o dal soggetto che ha la disponibilità dell'immobile, **ma anche quelli** che sono stipulati tramite *property manager*, oppure piattaforme *internet* (come Airbnb o Booking), che mettono in contatto il beneficiario dell'immobile con la persona che ne dispone.

Questo, dunque, è il 'perimetro' degli *Affitti Brevi*.

Adesso, probabilmente, ti starai domandando: *Ma se gli Affitti Brevi sono un contratto di locazione abitativa, mi serve un contratto scritto?*

Non è una divagazione teorica.

È una questione pratica: la mancanza o l'invalidità del contratto può procurarti seri problemi, non solo legali, ma anche economici.

Alcuni professionisti ti direbbero che no, non ti serve un contratto scritto e proverebbero a darti una motivazione in legalese, facendo riferimento all'art. 54 del Codice del Turismo, e parlandoti anche dell'art. 1326 del Codice Civile, per arrivare a dirti che agli *Affitti Brevi* non sarebbe applicabile l'art. 1 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998...

Siamo d'accordo con te: detto così, è veramente incomprensibile.

Te lo 'traduciamo' in parole comuni e, poi, ti spieghiamo perché è rischiosissimo non avere un contratto scritto.

Gli argomenti di chi esclude il contratto scritto sono due.

Primo argomento. L'art. 53 del *Codice del Turismo* stabilisce che gli *Affitti Brevi* sono "regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione" ed il Codice civile, tra i contratti che devono stipularsi in forma scritta, non prevede la locazione. Pertanto, non sarebbe applicabile l'art. 1 della legge n. 431 del 9 dicembre 1998 (*Disciplina delle locazioni ad uso abitativo*), che ha imposto l'obbligo di forma scritta per i contratti di locazione.

Secondo argomento. Quando il contratto viene concluso tramite portale internet, la prenotazione dell'utente sarebbe una *proposta di contratto* e la conferma da parte del titolare dell'immobile varrebbe come *accettazione* di tale proposta. Ciò determinerebbe la conclusione del contratto ai sensi dell'art. 1326 del Codice civile (in base al quale "Il contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte").

Così, sembrerebbe che un contratto scritto non serva.

Noi, invece, crediamo che la forma scritta sia necessaria e che, in ogni caso, avere un contratto scritto rende sicuro il tuo *Affitto Breve* e ti mette al riparo da problemi legali ed economici.

Capire perché, da un punto di vista legale, non è difficile.

Ti chiediamo solo un po' di attenzione.

Abbiamo visto che, in base alla legge, gli *Affitti Brevi* sono equiparati ai normali contratti di locazione, dai quali si distinguono solo per la finalità turistica e per la durata massima di trenta giorni.

Ora, l'articolo 1 della legge 431/1998 dice che alcune regole di questa legge (quelle degli articoli 2, 3, 4, 7, 8 e 13) non si applicano "agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche".

Il che vuol dire, al contrario, che tutte le altre regole della stessa legge, compreso l'articolo 1, sono applicabili anche agli *Affitti Brevi*.

E proprio l'articolo 1 afferma che "per la stipula di validi contratti di locazione", inclusi quelli turistici, "è richiesta la forma scritta".

Come vedi, è la stessa legge 431/1998 a prevedere espressamente, anche per i contratti di locazione ad uso turistico, ossia gli *Affitti Brevi*, l'obbligo di forma scritta.

In mancanza, il contratto non è valido, ossia è nullo.

ECCO I DUE RISCHI PIÙ IMMEDIATI SE NON HAI UN CONTRATTO SCRITTO:

- ▶ se l'utente ti provoca danni all'immobile (compresi arredi o accessori), oppure se provoca danni a terzi (il 'classico' rubinetto dimenticato aperto), non avendo tu 'in mano' una cauzione (che non puoi chiedere senza un contratto scritto), sei costretto ad agire giudizialmente (davanti al Giudice di Pace o in Tribunale, a seconda dell'entità del danno) e ad anticipare tutti i costi legali;
- ▶ se l'utente non lascia il tuo immobile, dopo la scadenza del periodo concordato, non puoi utilizzare la procedura 'accelerata' di sfratto per finita locazione, che presuppone appunto un contratto scritto di locazione, ma devi farti carico dei costi e dei tempi di un giudizio ordinario.

A questo punto, avrai certamente compreso perché è necessario – ed è comunque prudente – che i contratti di locazione turistica siano stipulati in forma scritta.

E ti sarà anche chiaro che devono essere redatti da avvocati con competenza specifica, gli unici in grado di 'maneggiare' con padronanza una materia così delicata ed assicurarti i guadagni che gli *Affitti Brevi* ti possono procurare.

Noi, quotidianamente, aiutiamo i nostri clienti a rendere sicure le loro operazioni di investimento immobiliare.

5. ANCORA SULLE REGOLE DEGLI *AFFITTI BREVI*: LE ULTIME NOVITÀ.

Giunti a questo punto, avremmo dovuto parlarti, brevemente, di alcuni aspetti fiscali e, poi, saremmo arrivati ai saluti finali.

Invece, per darti un quadro completo delle regole degli *Affitti Brevi*, vogliamo parlarti anche delle ultimissime *novità* introdotte dal *Decreto Anticipi* (lo chiameremo così, e non d.l. n. 145/2023 convertito in legge 191 il 15 dicembre 2023 e pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il giorno dopo).

La principale novità del *Decreto Anticipi* è un Codice.

Precisamente, il Codice Identificativo Nazionale o CIN.

Il CIN deve essere esposto all'esterno dell'immobile e deve essere indicato in ogni annuncio, sia cartaceo che *on line*.

Deve essere richiesto da tutti quelli che intendono utilizzare i propri immobili (o gli immobili di cui dispongono) per gli *Affitti Brevi*.

Viene assegnato dal Ministero del Turismo (se già non attribuito dalla Regione o dalle Province di Trento e Bolzano), a seguito di richiesta da presentare in via telematica.

Che cosa devi indicare nella richiesta?

Innanzitutto, devi specificare i **dati catastali** dell'immobile.

Ma non solo. Devi anche attestare che: 1) se eserciti l'attività in **forma imprenditoriale**, l'immobile è dotato dei **requisiti di sicurezza degli impianti** specificamente previsti dalle normative nazionali/regionali; 2) in ogni caso, ossia anche se eserciti l'attività in forma **non imprenditoriale**, l'immobile è dotato di dispositivi per la **rilevazione di gas e monossido di carbonio** e di **estintori portatili** (uno ogni 200 metri quadri).

Che cosa rischi se il tuo immobile non ha il CIN o se non lo esponi, oppure se l'immobile è privo dei requisiti/dispositivi di sicurezza?

ECCO LE SANZIONI PREVISTE DALLA LEGGE

- ▶ Se il tuo immobile non ha il CIN, devi pagare una sanzione pecuniaria da 800 ad 8.000 Euro, in relazione alle dimensioni dell'immobile.
- ▶ Se non esponi il CIN o non lo indichi negli annunci, devi pagare una sanzione pecuniaria da 500 a 5.000 Euro, in relazione alle dimensioni dell'immobile.
- ▶ Se l'immobile non ha:
 - i) i requisiti di sicurezza degli impianti richiesti per l'esercizio dell'attività in forma imprenditoriale, devi pagare le sanzioni pecuniarie previste dalle **specifiche normative** nazionali e/o regionali;
 - ii) i dispositivi per la rilevazione di gas e monossido di carbonio e gli estintori portatili, devi pagare una sanzione pecuniaria da 600 a 6.000 Euro, per ciascuna violazione accertata.

L'altra novità del *Decreto Anticipi* è la specifica previsione normativa, a livello nazionale, per gli *Affitti Brevi* in forma imprenditoriale, della procedura di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (la SCIA).

Anche in questo caso, è prevista una sanzione pecuniaria.

E pure piuttosto 'salata'.

In caso di *Affitti Brevi* in forma imprenditoriale, senza aver presentato la SCIA, si va da un minimo di 2.000 ad un massimo di 10.000 Euro, sempre in relazione alle dimensioni dell'immobile.

6. UNA BREVE PANORAMICA FISCALE.

Ed eccoci all'ultimo paragrafo.

Si tratta di un aspetto che dovremo approfondire caso per caso, ma sul quale vogliamo comunque fornirti alcune indicazioni generali.

ATTENZIONE

- ▶ Si presume reddito da *Affitti Brevi* in forma non imprenditoriale quello proveniente da un massimo di quattro immobili.
- ▶ Se, invece, tale reddito proviene da cinque o più immobili, l'attività si presume imprenditoriale e, quindi, il regime fiscale applicabile sarà necessariamente quello ordinario.

Come viene tassato il reddito da *Affitti Brevi*?

Se proviene da attività non imprenditoriale, puoi scegliere:

- **tra** *regime ordinario*;
- **e** *cedolare secca*.

Parliamo, innanzitutto, del *regime ordinario*:

♦ se si tratta di *reddito fondiario* (cioè, di reddito ottenuto dal proprietario dell'immobile), la tassazione verrà applicata, non sull'intero reddito, bensì sul 95% dello stesso (si applica una deduzione forfettaria del 5% dell'imponibile);

♦ se si tratta di *reddito diverso* (cioè, di reddito ottenuto da un soggetto che ha la disponibilità dell'immobile, ma non ne è il proprietario), la tassazione verrà applicata sull'intero reddito.

In ogni caso, la misura della tassazione sarà determinata tenendo conto degli scaglioni di reddito utilizzati per calcolare l'imposta sulla persone fisiche (IRPEF).

NOTA

Il regime ordinario, a differenza della cedolare secca, consente di detrarre dal reddito imponibile i costi sopportati per mantenere o ristrutturare l'immobile.

Ciò significa che, per esempio, tale regime potrebbe risultare vantaggioso per redditi ottenuti da un immobile riqualificato accedendo agli incentivi del così detto superbonus.

Parliamo, ora, della *cedolare secca*:

- ♦ quale che sia il soggetto percettore del reddito – cioè, indipendentemente dal fatto che sia il proprietario dell'immobile, ovvero altro soggetto che ne ha la disponibilità – la tassazione verrà applicata sull'intero reddito;
- ♦ la misura della tassazione è fissa (questo significa *secca*) ed è determinata nella misura forfettaria (ossia, valevole a prescindere dall'entità del reddito) del 21% (questa percentuale potrebbe essere aumentata, fino al 26%, per il reddito derivante dal secondo immobile in poi, per effetto della Legge di bilancio 2024, ancora in discussione in Parlamento);
- ♦ per godere di tale misura forfettaria, però, sarà comunque necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi agli *Affitti Brevi* effettuati.

Quale che sia il regime di tassazione prescelto (*ordinario / cedolare secca*), tutte le volte che l'*Affitto Breve* è effettuato tramite un intermediario che incassa il pagamento (*property manager* o portale *internet*), occorre considerare che tale intermediario è tenuto ad operare, sull'importo pagato dall'utente, una ritenuta fiscale nella misura del 21% (che sarà versata all'Erario).

Tale ritenuta:

► se si è scelto il regime *ordinario*, sarà considerata un acconto sulla tassazione dovuta dal titolare dell'immobile in base agli scaglioni di reddito IRPEF;

► se si è scelta la *cedolare secca*, sarà a saldo di quanto dovuto dallo stesso titolare dell'immobile (per l'evidente ragione che la misura percentuale della ritenuta è pari a quella dell'imposta).

Infine, a prescindere dal regime (*ordinario / cedolare secca*), se interviene nei pagamenti un portale *web* o un intermediario, è prevista l'applicazione di una ritenuta minima del 21%. Si tratta di una ritenuta di acconto (o di imposta se si sceglie la *cedolare secca*) che il portale o l'intermediario trattengono sul reddito da locazione e che versano per conto del titolare del reddito. Tale somma rappresenta un acconto sulle imposte da versare.

* * *

Fin qui, le regole (ed alcune indicazioni sul regime fiscale) applicabili agli *Affitti Brevi*.

Regole che, se eserciti attività in forma imprenditoriale - come si presume se utilizzi più di quattro immobili, ovvero se disponi di una specifica organizzazione (ad esempio, hai un ufficio e/o dei dipendenti dedicati all'attività) - possono variare sensibilmente.

Tranquillo, sia che tu voglia procedere con gli *Affitti Brevi*, in forma imprenditoriale o non imprenditoriale, sia che tu, invece, intenda scegliere tra una delle molteplici tipologie delle *Strutture Ricettive* (come ad esempio il *bed and breakfast* e/o la *guest house* o affittacamere), siamo in grado di assisterti, di chiarire ogni tuo dubbio e di evitare e/o risolvere ogni problema legale.

Dovrai solo scegliere come e quando iniziare.

Al resto, pensiamo noi.



Contattaci per diventare il nostro prossimo cliente.

Ti chiediamo solo di scrivere poche righe per presentarti e descriverci la tua situazione immobiliare.

avv. Ivan Incardona

ivan.incardona@bridgelaw.it

www.bridgelaw.it/it/professionisti/avv-ivan-incardona

avv. Valeria Lucia

valeria.lucia@bridgelaw.it

www.bridgelaw.it/it/professionisti/avv-valeria-lucia

INFORMAZIONI LEGALI

© Copyright Dicembre 2023

Avvocati Ivan Incardona e Valeria Lucia

Tutti i diritti sono riservati.

È vietata la riproduzione, anche parziale, di questo documento, in qualsiasi forma o con qualsiasi mezzo, analogico o digitale, senza il consenso scritto degli autori.

Il contenuto di questo documento ha uno scopo meramente divulgativo ed informativo.

Ciò significa che la sua lettura non instaura alcun rapporto di consulenza tra Avvocato e Cliente, né, tanto meno, può sostituire una consulenza legale.