

Adempimenti locazioni turistiche

La locazione di immobili fatta per soddisfare finalità turistiche è disciplinata dalle sole norme del **codice civile (art. 1571 e ss.)** e dal **Testo Unico del Turismo** emanato dalla Regione Toscana. E' invece sottratta alla disciplina della legge n. 431 del 1998 che regola in generale le locazioni.

I privati che, occasionalmente, affittano alloggi a turisti, non hanno alcun obbligo ai fini IVA purché non esercitino l'attività a livello professionale, ma sono, invece, soggetti alle imposte per i redditi conseguiti dalle locazioni per finalità turistiche (redditi di fabbricati a tassazione ordinaria IR PEF o a **cedolare secca**).

Il **contratto di locazione** per uso turistico deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità e deve contenere tutti i dati relativi all'immobile ed ai contraenti. La mancanza del contratto non solo rischia di lasciare il locatore sprovvisto di qualsiasi tutela nei confronti del conduttore, ma espone il proprietario al rischio più che concreto di vedersi comminare pesanti sanzioni fiscali. Per locazioni inferiori ai 30 giorni non è necessaria la registrazione all'agenzia delle entrate.

1. COMUNICAZIONE AL COMUNE

La [legge regionale n. 61 del 31/12/2024](#) "**Testo unico del sistema turistico regionale**" ha modificato la disciplina sul turismo ed ha introdotto ulteriori novità anche per quanto riguarda le locazioni turistiche.

La novità maggiore riguarda la distinzione tra locazioni turistiche in forma imprenditoriale e non imprenditoriale previste dall'art.60 (Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale).

La legge stabilisce che chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistiche, anche nel caso di gestione in forma indiretta (ad es. tramite un'agenzia immobiliare), comunichi, **con modalità telematica**, al Comune nel cui territorio gli alloggi sono situati:

1. le **informazioni relative all'attività svolta, utili a fini statistici**
2. l'eventuale **forma imprenditoriale di esercizio dell'attività**

Cosa il locatore deve comunicare al Comune?

Al locatore è richiesto di comunicare informazioni relative all'attività svolta, quali, ad esempio:

- **periodo** durante il quale s'intende locare l'alloggio;
- **numero delle camere e dei posti letto** disponibili;
- **siti web dove viene pubblicizzato l'alloggio**;
- l'eventuale **forma imprenditoriale** di esercizio dell'attività.

Come si fa la comunicazione telematica?

Per adempiere all'obbligo di comunicazione, è necessario collegarsi al seguente link:

[toscana.motouristoffice.it](http://www.regione.toscana.it/-/locazioni-brevi-e-turistiche-in-forma-non-imprenditoriale), mentre per informazioni bisogna collegarsi a <http://www.regione.toscana.it/-/locazioni-brevi-e-turistiche-in-forma-non-imprenditoriale>.

- dovrai compilare i dati richiesti e riceverai, per e-mail, il codice di attivazione;
- con tale codice, comparirà il tasto "**Accedi alla procedura di registrazione**": cliccaci sopra e ti collegherai alla **pagina di registrazione**;

- **registrati e compila** la comunicazione
- Effettuata la comunicazione riceverai via e-mail il modello compilato in formato pdf.

Se viene locato più di un alloggio turistico?

La comunicazione riguarda ogni singolo alloggio locato: ad ogni alloggio viene attribuito uno specifico **codice identificativo**.

Per cui se, ad esempio, il locatore dispone di **2 alloggi locati per finalità turistiche** - siano essi ubicati nello stesso Comune o in due Comuni differenti - deve **effettuare 2 comunicazioni**.

Da quando decorre l'obbligo di comunicazione?

Chi concede in locazione uno o più alloggi con finalità turistiche deve effettuare la comunicazione, **entro 30 giorni** dalla stipula del primo contratto di locazione.

E se ci sono cambiamenti? ad esempio l'immobile viene venduto, ecc.

Solo se si rendono necessarie integrazioni o variazioni della comunicazione effettuata (ad esempio, l'alloggio è stato venduto, oppure per scelta del proprietario non viene più utilizzato per la locazione turistica), occorre che esse siano comunicate **entro 15 giorni** dal verificarsi del relativo evento.

2. COMUNICAZIONE AL COMUNE CAPOFILA DELLA COMUNITA' D'AMBITO

La legge regionale n. 61/2024 conferma l'obbligo per le locazioni turistiche della comunicazione dei flussi turistici per finalità statistiche.

L' articolo 84 bis "**Comunicazioni ai fini statistici**" prevede infatti che - oltre ai titolari o i gestori delle strutture ricettive – anche coloro che esercitano la locazione per finalità turistiche sono tenuti alla comunicazione che deve essere indirizzata ai Comuni capofila dell'Ambito turistico di appartenenza.

La comunicazione dei flussi turistici al **Comune di Viareggio** potrà essere effettuata nel seguente modo:

1. collegarsi al link: toscana.motouristoffice.it
2. cliccare su "Ingresso Gestori"
3. inserire il codice fiscale e la password comunicati in fase di registrazione
4. cliccare su "Clicca qui per cominciare la statistica"
5. inserire per ogni ospite la data di arrivo e la data di partenza, il sesso e la residenza (se italiani inserire il comune di residenza e se stranieri inserire il paese di provenienza)

I dati così inseriti vengono acquisiti direttamente dal sistema e non è necessario effettuare nessun invio. Si consiglia di inserire tempestivamente i dati ogni qualvolta la struttura abbia degli ospiti.

Nel caso in cui la struttura non abbia ospiti nel mese, si dovrà procedere all'invio del "mese nullo" nel seguente modo:

1. cliccare su Adempimenti Istituzionali
2. selezionare Movimenti nulli
3. scegliere il mese e l'anno e cliccare su Aggiungi

3. COMUNICAZIONE ALLA POLIZIA DI STATO

Il Decreto sicurezza, recentemente approvato, impone di comunicare, online, alla Questura le generalità degli ospiti, anche in caso di affitti e subaffitti inferiori ai 30 giorni.

I locatori, tramite il sito <https://alloggiatiweb.poliziadistato.it>, dovranno compilare le **schede degli alloggiati**, contenenti i dati anagrafici degli ospiti e le informazioni relative al loro soggiorno.

I dati devono essere inviati **entro 24 ore dall'arrivo dell'alloggiato**, tramite il portale sopra indicato, messo a disposizione dalla Polizia di Stato e accessibile da un comune browser (è consigliabile utilizzare MS Internet Explorer).

Per poter accedere al servizio è necessario scaricare e installare il **certificato digitale**, tramite la funzione "Scarica Certificato Digitale" presente nell'area Accedi al Servizio.

L'utente dovrà utilizzare User Id e Password consegnate dalla Questura (la password potrà essere modificata in seguito). Una volta installato il certificato l'utente può accedere all' **Area di Lavoro**.

Dopo la corretta trasmissione dei dati viene rilasciata una **ricevuta di conferma invio** che il soggetto ospitante deve conservare.

4. ACCESSO AI SERVIZI ON LINE PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA DI SOGGIORNO (IDS)

E' necessario contattare l'Ufficio Imposta di Soggiorno (o Tributi) del Comune ove è ubicato l'esercizio, laddove l'imposta è prevista.

Il Comune di Viareggio ha reso obbligatorio, a partire dal 1° gennaio 2022, l'utilizzo dei servizi online dedicati per la gestione dell'imposta di soggiorno. Attraverso questi servizi, le strutture ricettive possono presentare dichiarazioni e effettuare versamenti in modo rapido e senza perdite di tempo.

Accesso ai Servizi Online

Per accedere al portale dedicato, è necessario possedere un'identità digitale SPID. Una volta autenticati, è possibile gestire tutte le operazioni relative all'imposta di soggiorno direttamente online al seguente link: <https://servizi.comune.viareggio.lu.it/ServiziOnLine/Istanze/landingIstanza?Id=34>

Registrazione ai Servizi

Se non si è ancora registrati al portale IDS, è possibile richiedere l'iscrizione ai servizi online compilando l'apposito servizio digitale disponibile sul sito del Comune seguendo le istruzioni fornite nella sezione dedicata al seguente link:

<https://servizi.comune.viareggio.lu.it/ServiziOnLine/Istanze/landingIstanza?Id=86>

Assistenza e Contatti

Per ulteriori informazioni o assistenza, è possibile contattare l'Ufficio Tributi del Comune di Viareggio:

- **Telefono:** 0584 1847201
- **Email:** imposta.soggiorno@comune.viareggio.lu.it
- **Indirizzo:** Via Nino Bixio, 42, 55049 Viareggio (LU)

Link utili:

<https://open.toscana.it/servizi>

<https://raccoltanormativa.consiglio.regione.toscana.it/articolo?urndoc=urn:nir:regione.toscana:legge:2024-12-31;61>

<https://www.regione.toscana.it/-/locazioni-brevi-e-turistiche-in-forma-non-imprenditoriale>