

TOSCANA

Normativa Regione Toscana - Locazioni brevi



Guida audio alle locazioni brevi in Toscana

Come avviare una locazione turistica non imprenditoriale

Benvenuti su locazionibrevi.net.

In questa guida vi accompagneremo, passo dopo passo, nella procedura per avviare una locazione breve o turistica in forma non imprenditoriale nella Regione Toscana.

Vedremo quali comunicazioni presentare, come ottenere il codice identificativo regionale e quello nazionale, quali obblighi rispettare e come vengono tassati i redditi derivanti dalla locazione.

Primo passo. Verificare se è possibile operare come privato.

La locazione breve è un contratto di affitto di un immobile abitativo, di durata non superiore a trenta giorni.

Dal primo gennaio 2026, la normativa nazionale consente di destinare alla locazione breve, in forma non imprenditoriale, non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Il limite riguarda complessivamente gli appartamenti destinati a questa attività sull'intero territorio nazionale, non soltanto quelli situati in Toscana.

A partire dal terzo appartamento opera la presunzione legale di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale, con i conseguenti adempimenti, tra cui la partita IVA e la presentazione della SCIA.

Occorre inoltre ricordare che il carattere imprenditoriale può emergere anche in presenza di altri elementi organizzativi, indipendentemente dal numero degli immobili.

Per le locazioni turistiche di durata superiore a trenta giorni, invece, la disciplina presenta alcune differenze.

Secondo passo. Presentare la comunicazione al SUAP.

Prima di iniziare, è necessario verificare che l'immobile sia utilizzabile per la locazione turistica e che siano rispettate le eventuali disposizioni comunali.

La Regione Toscana disciplina questa attività attraverso il Testo unico del turismo, contenuto nella legge regionale numero 61 del 2024, successivamente modificata.

Il proprietario, o comunque il soggetto che dispone legittimamente dell'immobile, deve effettuare una comunicazione telematica al SUAP competente per territorio, contestualmente all'inizio dell'attività locativa.

Il SUAP è lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

La comunicazione viene presentata attraverso il portale regionale STAR e contiene i dati dell'alloggio, le caratteristiche dell'immobile, la capacità ricettiva e le informazioni relative alla sicurezza.

Per le locazioni non imprenditoriali si tratta di una comunicazione e non della SCIA prevista per l'attività imprenditoriale.

Terzo passo. Ottenere il CIR, il Codice Identificativo Regionale.

Il CIR è il codice che identifica l'alloggio nel sistema regionale della Toscana.

Nella fase transitoria prevista dalla Regione Toscana, oltre alla comunicazione obbligatoria al SUAP tramite STAR, è necessario effettuare anche l'autoregistrazione sul portale regionale dei servizi turistici. Questa seconda procedura permette di ottenere il CIR, indispensabile per richiedere il successivo codice identificativo nazionale.

Se vengono locati due appartamenti, occorre effettuare gli adempimenti previsti per ciascuno di essi.

Quarto passo. Richiedere il CIN, il Codice Identificativo Nazionale.

Dopo aver ottenuto il codice regionale, il locatore deve accedere alla Banca Dati delle Strutture Ricettive, denominata BDSR, gestita dal Ministero del Turismo.

Attraverso questa piattaforma è possibile richiedere il CIN, utilizzando le modalità di autenticazione previste.

Il codice identificativo nazionale deve essere riportato negli annunci pubblicitari, anche quando l'immobile viene proposto attraverso piattaforme online.

Deve inoltre essere esposto all'esterno dello stabile, nel rispetto delle disposizioni applicabili e degli eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici.

Il CIN è obbligatorio anche per chi esercita l'attività in forma non imprenditoriale.

Quinto passo. Verificare i requisiti di sicurezza.

Gli immobili destinati alle locazioni brevi o turistiche devono rispettare specifici requisiti di sicurezza.

In particolare, devono essere presenti estintori portatili a norma di legge e, nei casi previsti, dispositivi funzionanti per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio.

L'obbligo dei rilevatori prevede specifiche eccezioni quando i relativi rischi sono certamente esclusi.

È importante verificare anche la sicurezza degli impianti e le condizioni generali dell'abitazione, nel rispetto delle norme applicabili.

Sesto passo. Comunicare gli ospiti e i flussi turistici.

Una volta avviata l'attività, il locatore deve rispettare gli obblighi relativi all'identificazione degli ospiti e alla comunicazione delle persone alloggiate alla Questura, attraverso il servizio Alloggiati Web della Polizia di Stato.

Devono inoltre essere trasmessi i dati relativi ai flussi turistici attraverso i sistemi previsti dalla Regione Toscana.

Se il Comune applica l'imposta di soggiorno, il locatore deve rispettare le relative disposizioni comunali, comprese le dichiarazioni e gli eventuali versamenti.

Questi obblighi sussistono anche quando l'attività viene svolta occasionalmente.

Settimo passo. Scegliere il regime fiscale: IRPEF oppure cedolare secca.

I redditi derivanti dalle locazioni devono essere dichiarati secondo le disposizioni fiscali vigenti.

Per una persona fisica che opera al di fuori dell'esercizio di impresa, possono essere applicabili due regimi principali.

Il primo è la tassazione ordinaria IRPEF, secondo le regole previste per il reddito derivante dalla locazione.

Il secondo è la cedolare secca, un regime fiscale opzionale che sostituisce, nei casi previsti, l'IRPEF e le relative addizionali sul reddito assoggettato a tale regime.

Per le locazioni brevi, la percentuale della cedolare secca è pari al ventuno per cento per un immobile individuato dal contribuente nella dichiarazione dei redditi.

Per un eventuale secondo immobile destinato alla locazione breve, la percentuale della cedolare secca è invece pari al ventisei per cento. È importante valutare attentamente quale regime sia più conveniente, considerando la propria situazione fiscale e le caratteristiche dei contratti.

Per questo motivo è opportuno rivolgersi a un commercialista o a un professionista abilitato.

Ottavo passo. Rispettare gli obblighi anche dopo l'avvio.

L'attività di locazione turistica richiede attenzione anche dopo aver ottenuto i codici identificativi.

Eventuali variazioni dei dati comunicati e la sospensione dell'attività devono essere segnalate al SUAP entro quindici giorni.

La cessazione dell'attività deve essere comunicata entro trenta giorni.

È inoltre necessario controllare le disposizioni del Comune in cui si trova l'immobile, perché possono esistere ulteriori regole locali.

In conclusione.

Per avviare una locazione breve non imprenditoriale in Toscana, ricordate questi passaggi fondamentali:

- Verificare i requisiti dell'immobile e i limiti previsti per l'attività privata.

- Presentare la comunicazione al SUAP attraverso STAR.

- Effettuare l'autoregistrazione regionale e ottenere il CIR, secondo le procedure attualmente previste.

- Richiedere il CIN attraverso la piattaforma ministeriale.

- Rispettare gli obblighi di sicurezza, identificazione degli ospiti, comunicazione dei flussi turistici e, quando dovuta, imposta di soggiorno.

- Dichiarare correttamente i redditi, scegliendo il regime fiscale applicabile.

Le disposizioni possono essere aggiornate nel tempo. Prima di iniziare l'attività, verificate sempre la normativa vigente e le indicazioni degli uffici competenti. Grazie per aver ascoltato questa guida.

Locazionibrevi.net. Informazioni e aggiornamenti per orientarsi nel mondo delle locazioni brevi e turistiche.