



Adempimenti previsti dal DL 18 Ottobre 2023, n. 145, art. 13-ter in materia di CIN e SCIA per le locazioni brevi o per finalità turistiche e relative sanzioni

Si ricorda che:

- dal **1° gennaio 2025** vi è l'**obbligo**, per le strutture turistico-ricettive e gli immobili destinati a locazione breve e/o turistica, **di acquisire il Codice Identificativo Nazionale (CIN)** presso la Banca Dati del Ministero del Turismo (BDSR).

- **le attività di locazione breve e/o per finalità turistiche avviate in forma imprenditoriale dopo il 2 novembre 2024** sono soggette **all'obbligo di presentare la SCIA** presso il Suap del Comune competente.

- dal **1° gennaio 2026** sono entrate in vigore le nuove disposizioni relative alle **novità fiscali per le locazioni brevi ed alla presunzione d'impresa**, come richiamato dalla circolare del Servizio Turismo e Sport - Ufficio ricettività e professioni turistiche della Provincia Autonoma di Trento RFS039-04/02/2026-0101364, che si riporta:

"a seguito delle modifiche introdotte con legge 30 dicembre 2025, n. 199: Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028, l'art. 1, comma 595 della legge 30 dicembre 2020, n. 178 dispone che: "595. *Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo ((all'anno 2026)), è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di ((due appartamenti)) per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione".*

Ciò premesso, **nel caso in cui il locatore da "non imprenditoriale" diventi locatore "imprenditoriale"**, adempiuto agli obblighi correlati, **è tenuto ad aggiornare i propri dati** nella Banca Dati provinciale DTU-Alloggi (<https://www.alloggituristici.provincia.tn.it/>) e conseguentemente in Banca Dati Nazionale Strutture Ricettive BDSR (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>) **e a presentare al SUAP del Comune territorialmente competente la SCIA di "locazione breve/turistica a carattere imprenditoriale" per ciascun alloggio** (da non confondere con i moduli Scia: Case e appartamenti per vacanza o Affittacamere);

Una volta definiti inquadramento fiscale e tipologia di attività che si intende svolgere, per effettuare la registrazione della locazione in forma imprenditoriale su DTU alloggi, occorre contattare l'ufficio Commercio al nr. 0465-509105.

Si precisa a tal proposito che:

essendo la normativa di competenza esclusivamente statale, **è necessario che ciascun locatore valuti singolarmente la propria posizione rispetto al caso concreto ed alla tipologia dei contratti di locazione che lo stesso stipula con gli ospiti, avvalendosi di professionisti esperti della materia (commercialisti, CAF o direttamente rivolgendosi presso l'Agenzia delle Entrate), in quanto non rientra nelle competenze del Comune fornire interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale dei contratti di locazione.**

Il mancato assolvimento degli obblighi comporta l'applicazione di sanzioni previste dalla normativa statale di cui all'art. 13-ter comma 9 del DECRETO-LEGGE 18 ottobre 2023, n. 145. Le sanzioni sono applicate dagli organi di Polizia Locale in conformità alle disposizioni di cui alla legge 24 novembre 1981, n. 689:

- **Alloggio privo del CIN:** sanzione da euro 800 a euro 8.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile;
- **Mancata indicazione del CIN in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato:** sanzione da euro 500 a euro 5.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile e sanzione dell'immediata rimozione dell'annuncio irregolare pubblicato;
- **Mancanza dei requisiti di sicurezza degli impianti:** sanzioni previste dalla relativa normativa statale o provinciale;
- **Mancanza dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili:** da euro 600 a euro 6.000 per ciascuna violazione accertata;
- **Mancanza della SCIA in caso di locazione turistica imprenditoriale:** da euro 2.000 a euro 10.000 in relazione alle dimensioni dell'immobile.

Con l'occasione si segnala che i locatori **NON** imprenditoriali potrebbero avere erroneamente registrato il CIN nella categoria B4 – Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale, anziché nella corretta **categoria C2 – Altri alloggi privati, dichiarandosi così imprenditoriali con tutte le conseguenze che ne derivano sia nei confronti dell'Agenzia delle Entrate che incorrendo nell'obbligo di invio della Scia, che per l'attività in forma non imprenditoriale non è richiesta.**

SI INVITANO PERTANTO I LOCATORI NON IMPRENDITORIALI A VERIFICARE TEMPESTIVAMENTE, IN BDSR, IN QUALE CATEGORIA RISULTA CENSITO IL PROPRIO CIN E, SE ESSO RISULTI ERRONEAMENTE IN CATEGORIA B4, A CONTATTARE L'UFFICIO COMMERCIO 0465-509105 PER RICHIEDERNE LA MODIFICA.

Infine, richiamando il contenuto della nota prot. REG_CCT/1729 di data 6 febbraio 2025 del Consorzio dei Comuni, si evidenzia che: “[...] la locazione breve/turistica in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 13-ter, D.L. 18 ottobre 2023, n. 145 si distingue dalla **tipologia di ricettività extralberghiera delle Case ed appartamenti vacanze (CAV)**, di cui all'art. 34 della L.P. 2002 n. 7. **Con particolare riguardo a quest'ultima forma di ricettività extra-alberghiera, si richiama l'attenzione sugli elementi di distinzione dalla locazione turistica, rappresentati dai servizi essenziali che debbono essere garantiti dal gestore** (recapito assicurato almeno 10 ore su 24) dettagliati dal regolamento di esecuzione, **oltre che dalla diversa destinazione urbanistica prescritta per gli immobili impiegati (residenziale, nel caso della locazione in forma imprenditoriale; extra-alberghiera, nel caso della CAV)[...]**”.

chiarendo in sostanza che gli immobili impiegati per **attività di CAV** (Case ed appartamenti vacanze), diversamente da quelli oggetto di locazione breve/turistica, debbano essere inquadrati nella categoria A3 (Extra-alberghiero art. 30 legge provinciale sul turismo 2002) della TABELLA B del Decreto del Presidente della Provincia 19 maggio 2017, n. 8-61/leg. **Su questo aspetto il Comune sta effettuando una ricognizione delle CAV che dovranno effettuare il cambio di destinazione urbanistica.**

Le CAV non vanno MAI registrate nel portale provinciale DTU alloggi, ma, al pari delle altre attività alberghiere ed extralberghiere, sono attivate direttamente con la presentazione della Scia “Case e appartamenti per vacanza” su portale SUAP i <https://www.impresainun giorno.gov.it/>. Anche per esse va sempre acquisito ed esposto il CIN.

Restano fermi tutti gli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e consultabili ai link: www.provincia.tn.it/Servizi/Alloggi-per-uso-turistico e www.provincia.tn.it/Servizi/Aprire-una-C.A.V.-Case-e-Appartamenti-per-vacanze.

Pinzolo, 17.02.2026

Prot. n. 2925/2026

RB/ab