

Informativa Studio Fantinello Carlo

n. 9 del 11/09/2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Codice CIN Affitti brevi e turistici

Gentile Cliente,

*con la stesura del presente documento intendiamo informarla che con la pubblicazione del relativo **Avviso in Gazzetta Ufficiale del 3 settembre 2024** diventa pienamente operativo l'obbligo di **CIN – Codice Identificativo Nazionale** – per tutte le locazioni turistiche e contratti di affitto breve previsto dalla Legge 191/2023:*

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del **3 settembre 2024** entra in vigore l'obbligo per i proprietari di affitti brevi e turistici, di ottenere e mostrare il **Codice Identificativo Nazionale (Cin)** sia negli annunci online che nelle strutture fisiche. Ci saranno 60 giorni per adeguarsi alle nuove regole e quindi per richiedere il codice CIN al Ministero.

Le cosiddette “locazioni brevi”, sono quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell’esercizio dell’attività d’impresa, di durata non superiore ai 30gg per i quali non vi è l’obbligo di registrazione

Chi deve avere il codice CIN?

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è necessario per le seguenti categorie di immobili e strutture:

- unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- locazioni brevi di immobili;
- strutture turistico-ricettive, sia alberghiere che extralberghiere.

L'entrata in vigore delle nuove norme sugli affitti brevi e turistici, richiede a tutti i proprietari di ottenere il **Codice identificativo nazionale (Cin) tramite la Banca dati nazionale (BDSR)**. Questo sistema mira a contrastare l'abusivismo e tutelare i consumatori.

L'utente dovrebbe già trovare nella banca dati i riferimenti sulla propria struttura se in precedenza segnalata a livello regionale. In caso contrario può inserirli. All'immobile turistico viene abbinato un CIN da esporre nella struttura e pubblicare negli annunci.

Per non incorrere nel rischio di multe salate, bisogna necessariamente richiederlo **almeno entro fine ottobre 2024**, ossia 60 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso sulla BDSR. Anche le strutture che hanno già un CIR regionale devono adeguarsi, ma per questi immobili l'adeguamento è previsto entro 120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso.

Come ottenere il CIN

Ad assegnare il CIN è il Ministero del Turismo attraverso una procedura automatizzata su richiesta del



StudioFantinello
il tuo futuro nella giusta direzione

locatore, in relazione ad immobili destinati ad attività turistico-ricettiva e agli affitti brevi.

A tal fine, si deve presentare una dichiarazione sostitutiva che attesti i dati catastali dell'unità immobiliare.

Il titolare della struttura deve presentare una richiesta formale sul portale ufficiale <https://bdsr.ministeroturismo.gov.it> per ottenere il Codice CIN. La procedura di richiesta avviene esclusivamente on line attraverso un sistema automatizzato. Per accedere bisognerà utilizzare le [credenziali digitali SPID](#) o [Carta d'Identità Elettronica \(CIE\)](#).

Documenti necessari per richiedere il CIN

E' obbligatorio **allegare una dichiarazione contenente i dati catastali dell'immobile** e l'allegato o autocertificazione che attesti la conformità ai nuovi requisiti di sicurezza. In sintesi, il titolare delle proprietà o delle strutture ricettive deve formulare una richiesta specifica al Ministero del Turismo. I documenti necessari per la richiesta variano in base alla natura dell'attività, distinguendo tra soggetti privati e imprenditoriali.

Come ottenere assistenza

Per informazioni generali sul CIN è possibile utilizzare i seguenti contatti, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 18:00:

- ❖ Contact Center del Ministero del Turismo – Tel. 06.164169910
- ❖ Email: info.bdsr@ministeroturismo.gov.it – urp@ministeroturismo.gov.it

Per assistenza nella procedura telematica di richiesta del CIN bisogna invece rivolgersi direttamente ai canali di assistenza disponibili sulla piattaforma BDSR.

Requisiti degli immobili per il rilascio del CIN

Per quanto riguarda i requisiti degli immobili da affittare ai turisti per brevi soggiorni, in base al testo di legge devono essere rispettate una serie di disposizioni e adottati specifici dispositivi, come ad esempio quelli per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio (funzionanti). All'interno dei locali, inoltre, devono anche essere presenti estintori portatili a norma di legge.

Sanzioni per inadempienti

Il parametro della multa inflitta è di norma la dimensione dell'immobile o della struttura affittata.

- I locatori privi di CIN sono punibili con sanzione pecuniaria da **800 a 8.000 euro**.
- È punibile con sanzioni **da 500 a 5.000 euro** la mancata esposizione del CIN da parte dei soggetti obbligati.
- Per i gestori di strutture senza i requisiti di sicurezza, la sanzione va **da 600 a 6mila euro**.
- Per chi affitta casa ai turisti per più di 4 immobili senza prima aver presentato la segnalazione certificata di inizio attività, la sanzione va **da 2mila a 10mila euro**.

Controlli a tappeto

L'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza hanno il compito di effettuare analisi di rischio fiscale, per individuare i soggetti che affittano casa con contratti brevi da inserire nelle liste di coloro i quali saranno sottoposti a controlli incrociati sulla corretta esposizione del CIN.

Certi di aver fatto cosa gradita, porgiamo distinti saluti.

STUDIO FANTINELLO CARLO