

ADEMPIMENTI

Le locazioni turistiche: alcuni aspetti da considerare

di **Leonardo Pietrobon**

I contratti di **locazione turistica** sono sempre più diffusi per lo “**sfruttamento**” degli immobili **collocati in località turistiche**. La diffusione di tali tipologie contrattuali è da ricercarsi, sia per le maggiori libertà offerte ai locatori, sia perché in molti casi sono anche più economici. Ai sensi dell'**articolo 53 del Codice del Turismo** si definiscono locazioni turistiche “**gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati**”. Dal punto di vista **civilistico**, tali contratti, sono **regolati dalle disposizioni del codice civile** in tema di locazione, ma a differenza dei normali contratti di locazione, i contratti di tipo turistico **prevedono la stipula tra le parti soltanto nel caso in cui la locazione abbia durata superiore ai 30 giorni**. In caso contrario, la legge non prevede alcun pagamento di imposta di registro e nessun tipo di obbligo a carico del locatore o dell'affittuario. Soltanto nel caso in cui la **durata del contratto superi il mese**, il contratto deve essere **redatto obbligatoriamente in forma scritta**, in quanto soggetto a registrazione obbligatoria.

I **contratti di locazione di tipo turistico**, sono una delle tipologie di contratto, espressamente **prevista** dal Legislatore agli **articoli 1571 e s.s. del codice civile**. Tali contratti, come detto, non sono soggetti a registrazione, a condizione che la loro durata **non sia superiore ai 30 giorni**. In questo caso, quindi, il contratto **non è soggetto, né ad imposta di registro, né all'imposta di bollo**.

Come già accennato, tale contratto rappresenta un contratto “libero”, in quanto **non sono imposte regole per il calcolo del canone stabilito**, che resta alla libera contrattazione delle parti. Inoltre, rispetto agli altri tipi di contratti di affitto, non **vi è alcun obbligo di versare, né caparre, né tantomeno cauzioni**.

La locazione turistica **si differenzia** da altre attività, come ad esempio **case vacanza o B&B** in quanto in questo caso vi è soltanto una **locazione di una stanza o di un appartamento**, senza l'offerta di alcun **servizio aggiuntivo**, come ad esempio **pulizia giornaliera, cambio di biancheria o servizi di ristorazione, colazione, stiratura**, eccetera. Nelle locazioni turistiche il conduttore deve essere necessariamente informato sul fatto che l'appartamento è sprovvisto di servizio di cambio biancheria, sia da bagno che da letto, e che quindi, è tenuto in autonomia al riassetto delle stesse, sino al termine della sua permanenza.

Nel caso in cui, invece, si intenda **offrire anche questi servizi**, si corre il rischio di non essere più di fronte ad una locazione turistica, ma ad **un'attività di tipo alberghiero**, che deve essere esercitata solamente in via **imprenditoriale**, attraverso l'apertura di una **partita Iva**. Le locazioni turistiche, invece, presentano l'indubbio vantaggio di poter essere utilizzate anche **in**

forma non imprenditoriale, se l'attività non è abituale, effettuata cioè saltuariamente e per brevi periodi (si pensi ad un appartamento al mare affittato solo per un mese l'anno). In caso contrario è necessario avviare un'attività imprenditoriale, che richiede l'apertura di una partita Iva, l'iscrizione in **Camera di Commercio** e la **presentazione di una SCIA** in Comune per comunicare l'inizio dell'attività.

Un ulteriore aspetto, riguarda il rispetto della **normativa Regionale o Comunale** in tema di locazioni turistiche. Ogni Comune, specialmente quelli di più grandi dimensioni, hanno adottato un proprio **regolamento** volto a disciplinare la locazione turistica. Ad esempio, molti Comuni hanno adottato una **tassa di soggiorno**, o richiedono l'iscrizione in un apposito **registro** di tutti i soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale. Per questo motivo, dare una lettura al regolamento adottato dal proprio Comune è sicuramente cosa utile per evitare possibili contestazioni future.

Dal punto di vista "pratico" per certificare il **reddito ricevuto dalla locazione**, che dovrà essere riportato in dichiarazione dei redditi sarà sufficiente predisporre e conservare:

1. il **contratto di locazione ad uso turistico**, firmato da entrambe le parti per esteso nell'ultima pagina e per sigla in ogni sua pagina: potrebbe essere utile avere **copia dei documenti di identità** degli occupanti;
2. la **ricevuta che dovrete rilasciare al momento del pagamento del canone di locazione**: il canone di locazione deve essere versato al momento del rilascio dei locali. Sulla ricevuta da consegnare all'ospite dovrà essere applicata una **marca da bollo da € 2,00 qualora il canone di locazione superi le € 77,47**.