

Locazioni turistiche: il nuovo codice identificativo nazionale

di [Gianfranco Visconti](#)

Publicato il 4 Aprile 2024

Il Decreto Anticipi, collegato alla Legge di Bilancio 2024, introduce il Codice Identificativo Nazionale (CIN) per strutture ricettive e locazioni turistiche brevi, per contrastare l'ospitalità irregolare e l'evasione fiscale. Assegnato dal Ministero del Turismo, il CIN è obbligatorio per annunci e comunicazioni di locazioni turistiche. Regioni e Comuni devono ricodificare i codici esistenti in CIN. Sanzioni pecuniarie sono previste per violazioni. Questo strumento mira a rafforzare il controllo fiscale su locazioni brevi e turistiche.

La disciplina del **Codice Identificativo Nazionale (CIN) delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere ed alle unità immobiliari utilizzate**

per le locazioni turistiche brevi o di altro tipo è stata completata dall'articolo 13-ter del Decreto-Legge 145 del 2023 (il collegato fiscale alla Legge di bilancio per il 2024), convertito in Legge 191 del 2023. Le locazioni turistiche di altro tipo previste da questa norma non possono che essere, in primo luogo, quelle che superano i trenta giorni di durata massima delle

locazioni brevi. Ma in questo caso si deve applicare la durata minima del contratto di locazione a canone concordato di 3 + 2 anni o di quello a canone libero di 4 + 4 anni dato che il contratto di locazione per uso transitorio, di durata fino a 18 mesi, non ha, fra le sue possibili cause, quella della locazione a turisti.

Un altro caso, quindi il solo esistente nella pratica, di locazione turistica di tipo diverso dalla locazione breve è quello dei contratti di locazione di durata da sette giorni a tre mesi previsti dal 4° comma dell'art. 41 della Legge Regionale pugliese n° 11 del 1999^[1] per l'affitto delle unità immobiliari delle strutture ricettive extralberghiere denominate "case ed appartamenti per vacanza", tipologia di struttura ricettiva extralberghiera esaminata nel primo articolo di questa serie . Da quanto detto finora deriva che se, per esempio, un turista vuole affittare un'abitazione per 40 giorni, il locatore può, vista la non convenienza o l'impossibilità di stipulare i contratti di locazione ordinari previsti dalla Legge 431/1998, **proporgli di stipulare due contratti consecutivi di locazione breve** della



durata di 30 e di 10 giorni, mentre, se vuole affittarne uno gestito da una impresa di “case e appartamenti per vacanza” per 4 mesi, il locatore può proporgli **la stipula di due contratti di locazione consecutivi del tipo previsto per l’affitto delle unità immobiliari di questa tipologia di struttura ricettiva** della durata di 3 mesi e di 1 mese.

Il nuovo codice identificativo nazionale delle strutture ricettive

L’articolo 13-ter del DL 145/2023 prevede che, per contrastare forme irregolari di ospitalità (e la conseguente evasione fiscale) e salve le eccezioni di cui diremo tra poco, **il Ministero del turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un Codice identi**

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento