FAQ LOCAZIONI TURISTICHE

1) Cosa sono le locazioni turistiche?
Sono appartamenti o case dati in locazione in tutto o in parte ai turisti, senza dare servizi ai turisti durante il loro soggiorno.
Oltre alla locazione sono consentite:
la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas e, eventualmente, il riscaldamento/climatizzazione, la manutenzione dell'alloggio, la riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati, pulizia dell'alloggio ad ogni cambio dell'ospite e, se richiesta, la fornitura di biancheria pulita, ivi compresa quella del bagno, entrambe esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite.
Il locatore turistico provvede alla pulizia delle stanze e al cambio della biancheria dell'ospite solo quando il turista ha concluso il periodo di soggiorno per lasciarlo pulito per la prossima locazione.

2) Da quali leggi sono disciplinati i contratti di locazione turistica?
Dall'articolo 1 della legge n. 431 del 9.12.1998 e dagli articoli 1575 e seguenti del codice civile.

3) A chi rivolgersi per avere informazioni sui tributi delle locazioni turistiche?
All'Agenzia delle Entrate o all'Ufficio tributi del Comune o ad un professionista esperto di diritto tributario.

4) I locatori turistici devono presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Comune?
No.

5) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono classificarsi presso la Provincia ?
No.

6) Chi può dare alloggi in locazione a turisti?
Chiunque (persona fisica, persona giuridica, società, ente, associazione, agenzia) ha la legittima disponibilità dell'alloggio.

7) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono avere destinazione edilizia turistico ricettiva?
No.

8) La legislazione regionale turistica prevede una durata minima obbligatoria per i contratti di locazione turistica?
No.

9) I locatori turistici devono comunicare i prezzi alla Regione?
No.

10) Negli immobili dati in locazione ai turisti va esposto il cartellino prezzi ai turisti?
No.

11) Quali sono gli adempimenti per chi fa locazione turistica?
a) Adempimenti anagrafici : presentare al Comune, secondo le modalità di trasmissione decise dal Comune, la comunicazione di "locazione turistica", utilizzando il modulo regionale reperibile dal sito Internet della Giunta regionale: http://www.regione.veneto.it/web/turismo/area-operatori (modulo regionale con i dati riguardanti l'immobile e il periodo di locazione). Questo adempimento è obbligatorio da subito.

N.B. Se un locatore dispone di più alloggi da locare nello stesso Comune, egli presenta un'unica comunicazione di locazione turistica al Comune, specificando i diversi alloggi nella scheda dettaglio, prevista nel modello regionale di comunicazione.
Sono esentati dalla comunicazione di locazione turistica i soggetti già registrati nell'anagrafe regionale (vedi successivo punto 12).

b) Adempimenti statistici: comunicare on line, con la procedura regionale dedicata nella sezione "area operatori" del portale www.veneto.eu, i dati statistici di movimento degli ospiti (arrivi e presenze suddivisi per ciascuna provenienza) (vedi successivo punto n. 13).

12) Quali sono gli adempimenti di chi affittava un'unità abitativa ammobiliata ad uso turistico ed ora continua ad affittarla come locazione turistica?
Sono esentati dalla comunicazione di locazione turistica i titolari di alloggi denominati "Unità abitative ammobiliate ad uso turistico" non classificate (UANC), già esistenti in vigenza della L.R. n. 33/2002, quindi già registrate (a seguito di DIA o SCIA) nella banca dati del sistema informativo regionale turistico alla data del 24 luglio 2015.
I suddetti titolari che ora diventano locatori di tali alloggi non presentano la comunicazione di locazione turistica al Comune, perché tale registrazione vale come avvenuta comunicazione.
I suddetti locatori (o i loro mandatari) hanno comunque l'obbligo di trasmettere gli arrivi e le presenze turistiche, attraverso la procedura regionale dedicata alla rilevazione statistica dei flussi turistici, previo accreditamento (vedi punto n. 13).

13) Come si inviano i dati statistici?

a) Come registrare in anagrafe l'alloggio.
Per accedere al sistema di rilevazione e trasmettere i dati di arrivi e presenze è necessario che l'alloggio sia già registrato in anagrafe regionale (locazioni già comunicate e registrate da parte dell'Ufficio competente o alloggi registrati in anagrafe in base alla precedente normativa). Nel caso di nuova locazione turistica il locatore deve prima effettuare la comunicazione di locazione al Comune;

b) Come chiedere le credenziali di accesso per poter registrare i dati degli ospiti.
Per ottenere la password personale, il locatore dell'alloggio registrato in anagrafe deve seguire le istruzioni pubblicate su http://www.regione.veneto.it/web/turismo/accreditamento-operatori ;

c) Dove registrare i dati degli ospiti. Il locatore dotato delle citate credenziali di accesso deve utilizzare la procedura regionale per la rilevazione statistica che è accessibile in rete Internet, nell'area dei servizi dedicati agli operatori, al seguente link: http://www.veneto.eu/web/area-operatori/servizi;

N.B. Chi è già in possesso di una password utilizzata per la procedura di rilevazione statistica, continua ad accedere tramite la medesima password, valida anche nel caso di utenti che gestiscono più strutture ricettive.

14) Quali sono gli obblighi di agenzie immobiliari e di altri mandatari, che danno in locazione l'alloggio su incarico di proprietari o aventi diritto sull'immobile?
Le comunicazioni sono le stesse di cui ai precedenti punti 11,12 e 13, ma, in caso di gestione di più alloggi, andranno comunicati:
a) i dati strutturali di ciascun alloggio in gestione (dati locatore, indirizzo, camere, posti letto, apertura, previsti nella scheda dettaglio del modello regionale di comunicazione di "locazione turistica");
b) i dati degli arrivi e presenze di ciascun alloggio per via telematica.

È consentito al mandatario di aggregare in unica comunicazione – unicamente per il caso delle locazioni – il totale degli arrivi e delle presenze per provenienza negli alloggi gestiti nello stesso ambito di territorio comunale.

15) Quali sono gli obblighi di chi non effettua più locazioni turistiche?
Il locatore, già precedentemente registrato in anagrafe regionale, che non vuole più locare l'alloggio ai turisti, comunica la data di cessazione dell'attività di locazione turistica al Comune competente, indicando l'indirizzo dell'alloggio, secondo le modalità di trasmissione decise dal Comune.

16) Il locatore turistico paga l'imposta di soggiorno ?
La legge attribuisce ad ogni Comune l'attivazione dell'imposta ed è lo stesso Comune che decide se applicare o meno l'imposta di soggiorno, nonché le relative misure e modalità.

17) Quali dati dei turisti deve comunicare il locatore turistico alla Questura ?
Il locatore (o mandatario) deve comunicare alla Questura territorialmente competente, le generalità delle persone alloggiate entro le 24 ore successive all'arrivo, ai sensi dell'art. 109 del Testo unico delle leggi di pubblica sicurezza (TULPS) e secondo le modalità indicate dal Decreto del Ministero dell'Interno del 7 gennaio 2013.

18) E' consentita la locazione ai turisti di parte dell'alloggio di residenza del locatore, restando l'altra parte in uso abitativo del locatore ?
Si

19) Nella stessa unità immobiliare, con un proprio numero civico, possono essere offerte camere con servizi agli ospiti durante il loro soggiorno e camere senza servizi agli ospiti durante il loro soggiorno ?
No

Le presenti FAQ potranno essere oggetto di variazioni ed aggiornamenti che saranno con sollecitudine comunicati ed inseriti nel sito regionale.
Normativa di riferimento
- Articolo 27 bis della L.R. n. 11/2013
- Deliberazione di giunta regionale n. 881 del 13 luglio 2015
- Decreto Direttore Sezione Turismo n 42 del 13 agosto 2015
(reperibili al link: http://www.regione.veneto.it/web/turismo/normativa)

DOCUMENTO AGGIORNATO AL 26 GENNAIO 2016