

FAQ LOCAZIONI TURISTICHE AGGIORNATE AL 16 SETTEMBRE 2016

1) Cosa sono le locazioni turistiche?

Sono appartamenti o case dati in locazione in tutto o in parte ai turisti, senza la fornitura di servizi ai turisti durante il loro soggiorno.

Oltre alla locazione sono consentite: la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas, 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 gli alloggi in locazione turistica?

L'articolo 1 della legge n. 431 del 9.12.1998 e gli articoli 1575 e seguenti del codice civile disciplinano i rapporti tra il locatore e gli ospiti alloggiati, mentre l'art.27 bis della l.r.n.11/2013 disciplina la comunicazione dei dati statistici turistici dell'alloggio.

3) I locatori turistici devono presentare la SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) al Comune?

No.

4) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono classificarsi presso la Provincia ?

No. Devono però essere iscritti all'Anagrafe regionale inviando la Comunicazione alla Provincia, come previsto al successivo punto 8.

5) Chi può dare alloggi in locazione a turisti?

Chiunque (persona fisica, persona giuridica, società, ente, associazione, agenzia) ha la legittima disponibilità dell'alloggio.

6) Gli immobili dati in locazione ai turisti devono avere destinazione edilizia turistico ricettiva?

No.

7) La legislazione regionale turistica prevede una durata minima obbligatoria per i contratti di locazione turistica?

No.

8) Quali sono gli adempimenti richiesti dalla Regione, per chi fa Locazione turistica?

Alla Regione compete la raccolta - attraverso la Provincia/Città Metropolitana di Venezia - dei dati statistici relativi all'anagrafe delle strutture ricettive e alla movimentazione delle presenze turistiche.

Il locatore pertanto deve:

- iscriverne l'alloggio/i all'Anagrafe regionale; ricevere la pass d'accredito alla banca dati MTWEB (8.1);
- accedere alla banca dati regionale MTWEB per registrare gli ospiti in arrivo e partenza, suddivisi per provenienza, ai fini della rilevazione ISTAT (8.2)

8.1) Iscrizione all'Anagrafe regionale.

Dal 16 settembre 2016 il locatore presenta alla Provincia (**N.B.** alla Città metropolitana di Venezia se l'alloggio si trova nel territorio dell'ex provincia di Venezia) il modulo di "Comunicazione di locazione turistica" con i dati riguardanti l'immobile. Tale modulo è reperibile nel sito Internet della Giunta regionale: <http://www.regione.veneto.it/web/turismo/area-operatori>

Se un locatore dispone di più alloggi da locare nello stesso Comune, presenta alla Provincia un solo modulo di *Comunicazione di locazione turistica*, elencando i diversi alloggi nella *Scheda dettaglio*, prevista nel modulo stesso.

In caso di alloggi ubicati in comuni diversi, vanno allegati più *Schede dettaglio*, una (o più) per ciascun Comune.

Se invece gli alloggi sono ubicati in Province diverse, il locatore deve presentare, presso ciascuna Provincia un modulo di *Comunicazione di locazione turistica*, per gli appartamenti di competenza della stessa, con le relative schede dettaglio.

NB. Questo adempimento è obbligatorio da subito.

Sono esentati **solo** dalla comunicazione di locazione turistica gli immobili dati in locazione già registrati in anagrafe regionale come Unità Abitative Non Classificate (**vedi domanda n.10**) ma i locatori trasmettono i dati degli arrivi e presenze turistiche (**vedi domanda n.11**).

8.2) Adempimenti statistici: come si ottiene la password

A seguito della presentazione della *Comunicazione di locazione*, l'alloggio viene registrato in anagrafe regionale dall'Ufficio competente della Provincia/Città Metropolitana di Venezia, il titolare **riceve le credenziali** (nome-cognome e password) per l'accesso alla banca dati del **Sistema Informativo Regionale Turistico (MTWEB)**.

NOTA 1: in caso di problemi o ritardi nel ricevere la password, contattare la Provincia di competenza (o la Città metropolitana di Venezia se l'alloggio si trova nel territorio dell'ex provincia di Venezia).

I recapiti sono disponibili nel portale regionale alla pagina:

<http://www.regione.veneto.it/web/turismo/recapiti-assistenza>

NOTA 2: 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 tipologie di strutture ricettive.

9) Come si inviano i dati statistici?

Ricevute le credenziali di cui al punto 8.2:

- a) accedere al portale tematico **www.veneto.eu**;
- b) aprire in centro pagina, la finestra "area operatori"
- c) entrare nella pagina "servizi".
- d) entrare nella procedura "REGISTRAZIONE ARRIVI E PRESENZE" utilizzando le suddette proprie credenziali.

Il link diretto alla pagina "servizi" dell'"area operatori" è il seguente:

<http://www.veneto.eu/web/area-operatori/servizi>

Nell'"area operatori" è reperibile un manuale utente che chiarisce come introdurre i dati.

10) Chi affittava un'unità abitativa ammobiliata non classificata ad uso turistico (UANC) e ora continua ad affittarla come locazione turistica, deve inviare la *comunicazione di locazione turistica*?

No, sono esentati dalla *comunicazione di locazione turistica*, i titolari di alloggi denominati "Unità abitative ammobiliate ad uso turistico" non classificate c.d. UANC, già esistenti in esercizio in vigore della L.R. n. 33/2002, in quanto **sono già registrate** nella banca dati del *sistema informativo regionale turistico*, a seguito di DIA o SCIA.

11) Chi affittava un'unità abitativa ammobiliata non classificata ad uso turistico (UANC) e ora continua ad affittarla come locazione turistica, devono continuare a trasmettere gli arrivi e le presenze a scopo statistico?

Si, i suddetti locatori (o i loro mandatari) hanno l'obbligo di continuare a trasmettere gli arrivi e le presenze turistiche, attraverso la solita procedura regionale dedicata alla rilevazione statistica dei flussi turistici, continuando ad utilizzare la stessa password.

12) Chi aveva già presentato prima del 16 settembre 2016 la comunicazione di locazione turistica ai sensi dell'art.27 bis della l.r.n.11/2013 al Comune dove si trova l'alloggio, deve ora ripresentare la comunicazione di locazione turistica per lo stesso alloggio alla Provincia o alla Città Metropolitana di Venezia ?

No.

13) L'operatore registrato nell'anagrafe regionale come B&B, che vuole passare a Locazione turistica, deve inviare alla Provincia il modulo di *Comunicazione locazione turistica*?

Si, ma deve prima comunicare la chiusura definitiva entro tre giorni a provincia e comune. Poi deve registrare nell'anagrafe regionale la "nuova" struttura di locazione turistica.

14) L'operatore di cui al punto 12 , già registrato nell'anagrafe regionale come B&B, che vuole passare a locazione turistica, deve attendere una nuova password di accredito per poter accedere al sito MTWEB di registrazione degli ospiti?

No, l'operatore entra nel sito MTWEB con gli stessi dati personali di accredito che utilizzava per il Bed & Breakfast.

15) 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 8-9 , ma, in caso di gestione di più alloggi, andranno comunicati:

- a) i dati strutturali di ciascun alloggio in gestione (indirizzo, camere, posti letto, apertura, previsti nella scheda dettaglio del modello regionale di comunicazione di "locazione turistica");
- b) i dati degli arrivi e presenze degli alloggi dati in locazione, per via telematica.

16) 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 per iscritto la data di cessazione dell'attività di locazione turistica alla Provincia competente, indicando l'indirizzo dell'alloggio.

17) I locatori turistici devono comunicare i prezzi alla Regione?

No.

18) Negli immobili dati in locazione ai turisti va esposto il cartellino prezzi ai turisti?

No .

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

Si, purchè non siano prestati servizi ai turisti durante il loro soggiorno.

20) Nella stessa unità immobiliare, con un proprio numero civico, possono essere offerte camere con prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno e camere senza prestazione di servizi agli ospiti durante il loro soggiorno ?

No

21) Quali altri Enti si devono contattare per aprire una Locazione turistica ?

- il Comune, qualora il Comune stesso abbia previsto il pagamento della tassa di soggiorno. Contattare l'ufficio tributi del Comune/i di competenza per maggiori informazioni (vedi domanda 22);
- la Questura territorialmente competente (vedi domanda 23).

22) Il locatore turistico paga l'imposta di soggiorno ?

La legge attribuisce ad ogni Comune del Veneto la facoltà di attivazione dell'imposta ed è lo stesso Comune che decide se applicare o meno l'imposta di soggiorno, nonché le relative misure e modalità.

23) 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 che vanno richieste alla Questura.

24) Quali sono gli obblighi fiscali del locatore turistico ?

Per ottenere le informazioni fiscali è opportuno rivolgersi all'Agenzia delle Entrate o ad un professionista esperto di diritto tributario.

Le presenti FAQ potranno essere oggetto di variazioni ed aggiornamenti che saranno con sollecitudine comunicati ed inseriti nel sito regionale.

Normativa di riferimento (reperibile al link: <http://www.regione.veneto.it/web/turismo/normativa>) :

- Articolo 27 bis della L.R. n. 11/2013;
- Deliberazione di Giunta regionale n. 881 del 13 luglio 2015;
- Decreto Direttore Sezione Turismo n 53 del 31 agosto 2016.