

LOCAZIONE TURISTICA - COMUNE DI TORRI DEL BENACO (VR)

Informazioni generali e adempimenti

Informazioni generali

La “**locazione turistica**” consiste nella locazione di appartamenti o case esclusivamente per finalità turistiche. E' richiesta la stipula di contratti di locazione in forma scritta secondo quanto previsto dalla L. 431/1998 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”.

L'immobile nel quale è svolta l'attività deve possedere, come ogni immobile ad uso residenziale, la conformità urbanistico-edilizia ed igienico sanitaria (Agibilità - impianti a norma).

Gli alloggi dati in locazione turistica sono strutture ricettive, non aperte al pubblico, né soggette a classificazione, alle quali si applica la disciplina speciale contenuta nell'art. 27 bis della Legge Regionale del Veneto n. 11/2013 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”. Rispetto alle altre attività ricettive non è prevista l'erogazione di servizi; sono assicurati esclusivamente:

- le manutenzioni dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorati;
- la fornitura di acqua, luce e gas ed eventuale climatizzazione;
- la pulizia dei locali e, se richiesto, fornitura di biancheria, anche per il bagno, esclusivamente ad ogni cambio di locazione.

F.A.Q.

Maggiori informazioni sono reperibili nel sito internet della Regione Veneto:

www.regione.veneto.it

SERVIZI → TURISMO → Area Operatori – Locazioni Turistiche

- *L'attività di locazione turistica può essere esercitata da chiunque ha la legittima disponibilità dell'alloggio (persona fisica, persona giuridica, società, ente, associazione, agenzia mandataria).*
- *Non è richiesta la destinazione d'uso turistico-ricettiva, né sussiste l'obbligo di classificazione presso la Regione e di presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) al Comune.*
- *Non è prevista una durata minima o massima del soggiorno.*
- *Il contratto di locazione turistica, a norma della Legge 431/98, deve avere forma scritta.*
- ***Se la durata del contratto supera i trenta giorni è soggetto alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate con pagamento dell'imposta di registro. In tal senso, consultare con attenzione la normativa vigente in merito al funzionamento di questa tipologia di contratti.***
- *E' consentita la locazione ai turisti di parte dell'alloggio di residenza del locatore, restando l'altra parte in uso abitativo del locatore.*

Adempimenti-obblighi a carico del locatore

1) Adempimento anagrafico - comunicazione da presentare a inizio attività alla Regione Veneto

Coloro che intendono avviare l'attività di locazione turistica sono tenuti a registrare la struttura nell'anagrafe regionale delle locazioni turistiche comunicando:

- a) i dati che consentono in modo univoco di identificare il locatore;
- b) i dati che consentono in modo univoco di identificare l'alloggio dato in locazione;
- c) il periodo della locazione;
- d) il numero di camere e di posti letto, ivi compresi quelli temporanei.

Il locatore compila il modulo di comunicazione di locazione turistica utilizzando la relativa procedura telematica accessibile dal portale regionale www.veneto.eu/web/area-operatori, e trasmette tale modulo, in formato pdf, all'indirizzo turismo@pec.regione.veneto.it, con una delle seguenti modalità telematiche:

- a) **per i locatori operanti in forma imprenditoriale**, tramite lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) con modulo di comunicazione firmato digitalmente;
- b) **per i locatori non operanti in forma imprenditoriale** tramite posta elettronica certificata (PEC), torridelbenaco.vr@cert.ip-veneto.net allegando il modulo di comunicazione con firma autografa e scansionato, nonché il documento di identità in pdf;

La richiesta di modifica o di chiusura alloggi va trasmessa, previa la compilazione di un apposito modulo di variazione dati, secondo le modalità sopra esposte, ed avrà effetto in anagrafica solo dopo la validazione da parte dell'Ufficio regionale competente per territorio.

Per approfondimenti e consultare la normativa regionale di riferimento:

<http://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

2) Adempimento ai fini dell'Imposta di Soggiorno (IDS) al Comune

Gli ospiti che pernottano negli alloggi dati in locazione turistica sono soggetti al pagamento dell'imposta di soggiorno nel comune di Torri del Benaco **da aprile ad ottobre** (salvo variazione dell'attuale regolamento in vigore) **nel limite massimo di 30 pernottamenti consecutivi**. La riscossione dell'imposta, il relativo riversamento e gli obblighi connessi sono a carico del locatore-gestore della struttura.

Vedasi Regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30.12.2020.

Il gestore della struttura ricettiva è tenuto in particolare a:

- Registrarsi *on line* al Portale **Soggiorniamo** del Comune di Torri del Benaco: <https://secure.soggiorniamo.com/torridelbenaco.php> inserendo i propri dati e la struttura registrata precedentemente in Regione e Questura (vedasi modulistica sul portale);
- Presentare *on line* la dichiarazione mensile del numero dei pernottamenti tramite il Portale **Soggiorniamo** entro il 15 del mese successivo alle avvenute presenze (le comunicazioni vanno sempre inoltrate anche con zero presenze);
- Riversare, entro il 15 del mese successivo alla dichiarazione, al Comune di Torri del Benaco l'imposta riscossa dagli ospiti;
- Comunicare *on line* eventuali variazioni dell'attività o cessazioni tramite il Portale **Soggiorniamo** o la Pec dell'ente;
- Informare i propri ospiti sulle modalità di applicazione, entità ed esenzioni dell'Imposta di soggiorno.

Vi sono poi ulteriori obblighi derivanti dalla qualificazione del locatore come agente contabile.

La delibera della Corte dei Conti del Veneto n. 19/2013 ha precisato, infatti, che i Gestori delle strutture ricettive sono qualificabili come agenti contabili e quindi rientra tra i loro **obblighi anche la trasmissione al Comune, entro il 30 gennaio di ogni anno, del conto della gestione attraverso il mod. 21. Il modello 21, allegato al DPR 194/1996, si genera e si trasmette al Comune tramite il portale di Soggiorniamo. La procedura è tutta informatizzata.**

A decorrere dall'anno d'imposta 2020, il gestore della struttura ricettiva individuato dall'articolo 3, comma 4 del regolamento comunale, è obbligato alla presentazione di apposita dichiarazione, da inoltrare cumulativamente ed esclusivamente in via telematica **entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo**, secondo le modalità approvate con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ovvero, nelle more dell'emanazione del provvedimento, secondo la modulistica definita dal comune.

Per maggiori informazioni sull'imposta di soggiorno:

Ufficio Tributi –Comune di Torri del Benaco (VR): tel. 045 6205819

ufficio.tributi@comune.torridelbenaco.vr.it

<https://www.comune.torridelbenaco.vr.it/it/page/ufficio-tributi-284e8827-4f85-4b65-aff7-35bfebe3187d>

Assistenza portale **Soggiorniamo** tramite chat, mail assistenza@soggiorniamo.com e telefono al numero 041 2030452 dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle 18,00.

3) Adempimento presso la Questura ai fini della pubblica sicurezza

Registrazione al *Portale della Questura di Verona* e successiva trasmissione online delle generalità delle persone alloggiate. La trasmissione deve avvenire entro le 24 ore successive all'arrivo delle persone alloggiate e comunque all'arrivo per soggiorni inferiori alle 24 ore.

Si riportano i seguenti link: <http://questure.poliziadistato.it/Verona>

<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati>

4) Adempimento presso la Regione ai fini della rilevazione statistica delle presenze (ISTAT)

Dopo aver presentato alla Regione la Comunicazione per l'iscrizione in Anagrafe, il locatore riceve via mail le credenziali e le indicazioni per accedere al Portale turistico.

Il locatore registrato nell'anagrafe regionale deve comunicare entro i primi 10 giorni del mese successivo i dati degli arrivi e presenze turistiche e l'eventuale loro mancanza (confermano nella procedura telematica il numero zero preimpostato).

Per ottenere informazioni operative e assistenza:

<http://www.regione.veneto.it/web/turismo/indicazioni-operative>

5) Esposizione e pubblicazione codice identificativo della locazione turistica rilasciato dalla Regione

Dal 19 novembre 2019 (data di entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 2 del 10 settembre 2019) a ciascun alloggio viene automaticamente assegnato un **codice identificativo** visibile con l'accesso alla procedura di rilevazione statistica (Vedi punto 4).

Il locatore deve esporre il **codice identificativo** dell'alloggio rilasciato dalla Regione:

- pubblicandolo nelle parti informative delle piattaforme digitali o sui siti internet di prenotazione ricettiva;
- esponendolo su targa all'ingresso esterno dell'edificio che comprende l'alloggio, salvo vi sia una disposizione che vieta l'affissione, anche temporanea (per le caratteristiche della targa si veda il Regolamento Regionale)

La vigilanza su tale adempimento compete al Comune.

Per approfondimenti e consultare la normativa regionale diriferimento:

<http://www.regione.veneto.it/web/turismo/locazioni-turistiche>

Note: il presente opuscolo ha scopo divulgativo e non sostituisce in alcun modo le normative, regolamenti, istruzioni, circolari, etc. in materia ai quali va fatto esclusivo riferimento.