

FAQ – FOIRE AUX QUESTIONS

Concernant l'application de l'article 13-ter du décret-loi n° 145/2023

(Base de données nationale des structures d'hébergement et des biens en location de courte durée et à des fins touristiques – BDSR et CIN)

Département du tourisme, du sport et du commerce

Unité structures d'hébergement et commerce

UNITÉS RÉSIDENTIELLES À USAGE TOURISTIQUE

1) Qu'est-ce que la BDSR ?

La BDSR est la **Base de données nationale des structures d'hébergement** et des biens destinés à la location de courte durée ou à des fins touristiques. La BDSR vise à assurer un recensement exhaustif, à l'échelle nationale, des structures d'hébergement, en vue de la protection des consommateurs, de la garantie d'une concurrence loyale et de la transparence du marché, ainsi que de la lutte contre les formes d'hébergement irrégulières.

2) Qu'est-ce que le CIN ?

Le **Code d'identification national** (CIN), attribué à tous les biens destinés à un usage d'hébergement touristique en Italie : structures hôtelières, structures non hôtelières et logements résidentiels à usage touristique faisant l'objet de locations de courte durée, à quelque titre que ce soit (durée du contrat jusqu'à 30 jours), ainsi que de locations de longue durée à des fins touristiques (durée du contrat supérieure à 30 jours).

Le CIN doit être obtenu exclusivement via le système BDSR (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>).

3) Pour quelle raison cette obligation est-elle introduite ?

Cette obligation découle de la législation nationale italienne (article 13-ter du décret-loi n° 145 du 18 octobre 2023, converti, avec modifications, par la loi n° 191 du 15 décembre 2023). Elle a pour finalité d'assurer la protection de la concurrence et la transparence du marché, la coordination informationnelle, statistique et informatique des données des administrations publiques, la sécurité du territoire et la prévention des formes d'hébergement irrégulières.

L'accès à la BDSR permet à toute personne de vérifier l'existence d'un CIN dûment validé pour chaque unité concernée.

4) La commune m'a déjà délivré un code CIR. Le CIN est-il la même chose ou dois-je demander un nouveau code ?

Le CIR constitue le **Code d'identification régional**, tandis que le CIN constitue le **Code d'identification national**.

L'obtention du CIN est obligatoire, y compris lorsque le CIR a déjà été délivré par la commune territorialement compétente.

5) Dans quel délai dois-je obtenir le CIN ?

Le CIN, obligatoire à compter du 1er janvier 2025, doit être obtenu dans un délai de 30 jours à compter de l'obtention du CIR. Toutefois, il est recommandé d'en faire la demande immédiatement après l'obtention du CIR, puisque les deux codes doivent être affichés et que le CIN est requis pour publier le logement sur la plupart des plateformes.

6) Quelles démarches dois-je effectuer pour obtenir le CIN ?

- **Accès à la BDSR** : accéder à la plateforme à l'aide de vos identifiants SPID ou CIE. Pour les étrangers dépourvus d'identité numérique, l'accès s'effectue via identifiant et mot de passe après demande préalable sur la même plateforme ;
 - **Sélection de l'unité** : faire défiler la page, identifier votre logement et cliquer sur « DÉTAIL DE LA FICHE » (*DETTAGLIO SCHEDA*) ;
 - **Saisie des données** : compléter les champs vides marqués d'un astérisque (fond blanc) ; un numéro de téléphone, une adresse e-mail à des fins promotionnelles et le code ATECO (si l'activité est exercée sous forme d'entreprise) peuvent être requis (le code ATECO est une classification italienne identifiant l'activité économique d'une entreprise) ;
 - **Déclarations** : remplir les déclarations relatives aux extincteurs et aux deux dispositifs de sécurité (détecteur de gaz combustible et détecteur de monoxyde de carbone) et, uniquement dans le cas des locations touristiques exercées sous forme d'entreprise, la conformité des installations aux exigences de sécurité prévues par la législation en vigueur ;
 - **Information sur la protection des données** : lire et accepter l'avis relatif au traitement des données ;
 - **Demande du CIN** : cliquer sur « OBTENIR LE CIN » (*Ottieni CIN*) pour finaliser la procédure.
-

7) Comment obtenir le CIN pour un logement à usage touristique qui ne dispose pas d'un CIR ?

Pour obtenir le CIN, il est d'abord nécessaire d'obtenir le CIR sur la plateforme régionale en ligne « Locations Touristiques » (*Locazioni Turistiche*)

(https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx). Après quelques heures, le logement apparaîtra également dans la BDSR, où il sera possible de procéder aux démarches nécessaires pour obtenir le CIN (voir question n° 6).

8) Une fois le CIN obtenu pour mon logement à usage touristique, dois-je le transmettre à la commune ?

Non, ce n'est pas nécessaire. Le CIN sera automatiquement intégré à la plateforme régionale en ligne « Locations Touristiques » (*Locazioni Turistiche*) et sera également visible par la commune.

9) À partir de quand l'affichage du CIN est-il obligatoire ?

L'obligation d'afficher le CIN s'applique à compter du 2 janvier 2025.

10) Où le CIN doit-il être affiché ?

À l'extérieur de l'immeuble où se situe l'appartement (par exemple sur une enseigne ou une plaque apposée à l'entrée) et dans toute annonce publiée ou diffusée, y compris sur les plateformes en ligne.

11) Pour les locations touristiques, est-il obligatoire d'afficher à la fois le CIN et le CIR ?

Oui, l'obligation d'afficher le CIN s'applique également à compter du 2 janvier 2025. Après cette date, les deux codes devront être affichés.

Des mesures de simplification de ces obligations sont actuellement à l'étude pour l'avenir.

12) Dois-je demander le CIN même si mon logement est loué exclusivement pour des périodes supérieures à 30 jours ?

Oui, le CIN est obligatoire pour tous les contrats de location à des fins touristiques, quelle que soit leur durée.

13) Je dispose d'un CIN et mon logement est loué exclusivement pour des périodes supérieures à 30 jours ou à des fins autres que touristiques. Quelles sont mes obligations à l'égard de l'ISTAT et de la taxe de séjour ?

Dans ce cas, aucune obligation n'est prévue à l'égard de l'ISTAT et aucune taxe de séjour n'est due. Il convient toutefois de vérifier auprès de la commune compétente s'il est nécessaire de déposer la déclaration relative à la taxe de séjour deux fois par an.

14) Je ne parviens pas à visualiser mon logement dans la BDSR. Que dois-je faire ?

Tout d'abord, avant d'engager des démarches plus complexes, il est recommandé de se déconnecter puis de tenter à nouveau l'accès à la BDSR. Dans certains cas, cette opération a permis de résoudre le problème d'affichage.

Vérifiez que le code fiscal (*Codice Fiscale*) enregistré dans les systèmes régionaux correspond à celui de la personne qui tente d'accéder à la plateforme.

Signalez le problème à infocin@regione.vda.it.

À défaut, vous pouvez soumettre directement une « Signaler une structure manquante » (*Segnalazione Struttura mancante*) sur la BDSR, accessible en bas de la page « Mes unités » (*Le mie strutture*). Cette procédure implique de compléter tous les champs obligatoires de la fiche, de fournir les auto-déclarations relatives aux extincteurs et aux détecteurs de gaz et de monoxyde de carbone, de prendre connaissance de l'information relative à la protection des données, puis de finaliser la procédure en cliquant sur « PROCÉDER » (*Procedi*). Un message de confirmation d'envoi s'affichera. La déclaration sera transmise à un **fonctionnaire régional** qui vérifiera les données saisies. À l'issue des vérifications, vous recevrez une notification par courrier électronique indiquant le résultat.

15) Je dois modifier des données concernant mon logement à usage touristique (par exemple le numéro de téléphone, le nombre de lits, etc.).

Les modifications doivent être effectuées sur la plateforme régionale en ligne « Locations Touristiques » (*Locazioni Turistiche*)

(https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx).

Après quelques heures, les mises à jour seront automatiquement répercutées dans la BDSR.

16) Que dois-je faire si je constate des données erronées ?

Commencez par vérifier si les données sont également erronées sur la plateforme régionale « Locations Touristiques » (*Locazioni Turistiche*); si c'est le cas, corrigez-les directement sur cette plateforme (voir question n° 15).

Si, en revanche, les données sont correctes sur la plateforme régionale mais incorrectes dans la BDSR, vous pouvez envoyer un signalement au moyen du formulaire accessible via le bouton « Signaler une donnée erronée » (« *Segnala dato errato* ») situé en bas à gauche. Un formulaire s'ouvrira, affichant les données importées par la Région, et les modifications que vous apporterez apparaîtront en rouge. En cliquant sur « PROCÉDER » (*Procedi*), après avoir pris connaissance de l'information relative à la protection des données, le signalement sera transmis à la Région compétente. Vous recevrez ensuite une notification par courrier électronique indiquant l'issue de la procédure. Vous pourrez alors accéder de nouveau à la BDSR, compléter les données manquantes et obtenir le CIN.

Remarques :

- Avant d'envoyer un signalement, outre la correction des données erronées, il est nécessaire de compléter tous les champs obligatoires manquants (marqués d'un astérisque).

• Ne vous inquiétez pas et n'envoyez pas de signalement si le CIR affiché dans la BDSR ne correspond pas à celui en votre possession : pour des raisons techniques, les CIR délivrés ont été recodifiés.

17) Les déclarations relatives aux extincteurs, aux détecteurs et à la conformité des installations apparaissent uniquement dans la BDSR et non dans « Locations Touristiques ». Est-ce exact ?

Oui, car ces données sont actuellement requises par le ministère du Tourisme, mais pas par la Région. Dans les prochains mois, la plateforme régionale « Locations Touristiques » (*Locazioni Turistiche*) sera intégrée avec ces données, qui seront automatiquement acquises à partir de la BDSR.

18) Est-il obligatoire de saisir le code ATECO dans la BDSR ?

Le code ATECO est obligatoire uniquement pour les activités exercées sous forme d'entreprise ; pour les activités exercées par une personne physique en dehors de toute activité d'entreprise, sélectionner « absent » (*assente*).

19) Où puis-je trouver le code ATECO à saisir dans la BDSR ?

Le code ATECO de l'entreprise figure sur le certificat d'attribution du numéro de TVA ou sur l'extrait du registre des entreprises délivré par la Chambre de commerce.

20) J'ai reçu une délégation pour demander le CIR. Puis-je accéder à la BDSR pour demander le CIN?

Oui, vous pouvez accéder à la BDSR à l'aide de votre propre identité numérique.

Pour consulter ou compléter les données téléversées dans la BDSR, vous devez télécharger le nouveau formulaire de délégation, le remplir, le signer électroniquement et le téléverser dans la BDSR.

En l'absence de signature électronique, une copie du document d'identité du délégant devra également être jointe.

21) Quelles unités résidentielles à usage touristique doivent respecter les exigences de sécurité prévues par le décret-loi n° 145/2023 (article 13-ter, paragraphe 7) ?

Les exigences de sécurité s'appliquent aux unités immobilières destinées à des contrats de location de courte durée (au sens du décret-loi n° 50/2017) ou à la location à des fins touristiques, y compris dans les cas où l'activité a été commencée avant l'entrée en application effective de l'article 13-ter du décret-loi n° 145/2023.

Toutes les unités immobilières destinées à la location de courte durée ou à des fins touristiques, quelle que soit la forme de gestion (entrepreneuriale ou non entrepreneuriale), doivent être équipées de dispositifs

fonctionnels de détection des gaz combustibles et du monoxyde de carbone, ainsi que d'extincteurs portatifs conformes à la réglementation en vigueur.

Les unités immobilières destinées à la location de courte durée ou à la location touristique gérées exclusivement sous forme entrepreneuriale (y compris au sens de l'article 1, paragraphe 595, de la loi n° 178/2020, tel que remplacé par l'article 1, paragraphe 17, de la loi n° 199 du 30 décembre 2025) doivent en outre être conformes aux exigences de sécurité des installations prévues par la réglementation nationale et régionale en vigueur.

22) Quelles caractéristiques doivent présenter les détecteurs de gaz combustibles et de monoxyde de carbone ?

La bonne installation de ces dispositifs est définie par le décret ministériel n° 37 du 22 janvier 2008. En tout état de cause, tous les systèmes et équipements de sécurité doivent être installés et entretenus conformément aux normes techniques et aux instructions du fabricant et de l'installateur, et doivent être équipés d'une fonction d'alarme capable d'avertir rapidement les occupants du danger.

23) Quelles caractéristiques doivent présenter les extincteurs ?

Les extincteurs portables conformes à la réglementation doivent être placés dans des positions accessibles et clairement visibles, notamment à proximité des accès et des zones présentant le plus grand risque. Un extincteur doit être installé pour chaque tranche de 200 mètres carrés de surface de plancher ou fraction de celle-ci, et en tout état de cause au moins un extincteur par étage.

Les extincteurs doivent présenter une capacité d'extinction minimale d'au moins 13A et une charge minimale d'au moins 6 kg ou 6 litres (décret du ministre de l'Intérieur du 3 septembre 2021, annexe I, point 4.4). Les extincteurs doivent faire l'objet de contrôles périodiques conformément aux instructions figurant dans la norme technique UNI 9994-1 et dans le manuel d'utilisation et d'entretien fourni par le fabricant de l'équipement.

24) Pourquoi est-il impossible de trouver mon logement à usage touristique sur la BDSR en effectuant une recherche à l'aide du CIR ?

La recherche de son logement par l'insertion du CIR délivré n'est pas efficace. La BDSR devrait identifier automatiquement les structures associées au SPID utilisé pour se connecter : en faisant défiler la page vers le bas, elles devraient apparaître.

Si ce n'est pas le cas, il est recommandé de se déconnecter puis de se reconnecter à la BDSR (dans certains cas, cette opération permet de résoudre les problèmes d'affichage) et de vérifier la correspondance entre le code fiscal (*Codice Fiscale*) enregistré dans les systèmes régionaux et votre code fiscal.

Si votre logement à usage touristique n'apparaît toujours pas sur la BDSR, veuillez signaler le problème à l'adresse suivante : infocin@regione.vda.it

25) Qu'entend-on par location touristique ?

Étant donné qu'il n'existe pas de définition juridique formelle de la location touristique, celle-ci peut être décrite de manière générale comme suit.

La location touristique est un contrat de location de durée limitée dont l'objectif principal est de répondre à des besoins temporaires de logement à des fins touristiques, c'est-à-dire liés à un voyage ou à un séjour pour le loisir, les vacances, le repos ou d'autres finalités récréatives.

Ne relèvent pas des locations touristiques les cas où le locataire établit sa résidence dans le bien loué, ni ceux dans lesquels le contrat de location prévoit expressément des finalités différentes, par exemple liées à des besoins professionnels.

Il convient de noter que les obligations liées au CIN prévues par le décret-loi n° 145/2023 concernent non seulement les locations touristiques, mais également toutes les locations de courte durée, c'est-à-dire celles d'une durée n'excédant pas 30 jours.

26) Je suis une personne physique et je loue trois unités en tant que locations de courte durée. Que se passe-t-il à compter du 1er janvier 2026 ?

À la suite de l'entrée en vigueur de l'article 1, paragraphe 17, de la loi n° 199 du 30 décembre 2025 (loi de finances), le bailleur est tenu d'exercer l'activité sous forme d'entreprise. Cela implique la création d'une entreprise, l'obtention d'un numéro de TVA et le dépôt d'une **déclaration certifiée de début d'activité** (SCIA) auprès du guichet unique territorialement compétent (*Sportello Unico*).

Avant de déposer la SCIA, il est nécessaire de mettre fin au CIR existant et d'en demander un nouveau en tant qu'entreprise, puis de solliciter le CIN auprès de la BDSR, puisque le nouveau CIR et le nouveau CIN seront différents et devront être indiqués dans la SCIA.

Les aspects fiscaux devront être traités avec un spécialiste en la matière. De plus amples informations sur la réglementation relative au CIR et les FAQ correspondantes sont disponibles à la page suivante :

https://www.regione.vda.it/asstur/locazioni_turistiche/default_i.aspx

27) Je ne trouve pas de réponse à ma question dans les FAQ. Qui puis-je contacter ?

Veuillez envoyer votre question par courrier électronique à infocin@regione.vda.it afin qu'elle puisse être examinée et recevoir une réponse appropriée.
