STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

COMUNICAZIONE DEL CIN IN DICHIARAZIONE DEI REDDITI E CU: LE NOVITÀ DELLA LEGGE DI BILANCIO 2025

Pubblicato il7 Gennaio 2025 di Sabatino Pizzano

Con l'approvazione definitiva della Legge di Bilancio 2025, il Codice Identificativo Nazionale (CIN) assume un ruolo centrale nella regolamentazione delle locazioni brevi e delle strutture turistico-ricettive. A partire dal 1° gennaio 2025, il CIN diventa obbligatorio non solo per identificare gli immobili destinati a finalità turistiche, ma anche per essere inserito in documenti fiscali fondamentali come la Dichiarazione dei Redditi e la Certificazione Unica (CU). Questa misura rappresenta un passo significativo verso una maggiore trasparenza e controllo nel settore turistico e immobiliare.

Cos'è il CIN e perché è stato introdotto

Il CIN è un codice alfanumerico istituito dalla Legge n. 191/2023 (conversione del D.L. n. 145/2023, noto come Decreto "Anticipi") e assegnato dal Ministero del Turismo tramite una procedura automatizzata. Esso si applica a:

- Unità immobiliari ad uso abitativo destinate a locazioni turistiche;
- Immobili per locazioni brevi;
- Strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

L'obiettivo principale è garantire **trasparenza e concorrenza nel mercato**, migliorare il coordinamento informativo tra le amministrazioni statali, regionali e locali, e contrastare le forme irregolari di ospitalità. Inoltre, il CIN consente di monitorare i redditi prodotti da queste attività, facilitando i controlli fiscali.

Integrazione del CIN nella Dichiarazione dei Redditi e nella CU

Una delle principali novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2025 riguarda l'obbligo di indicare il CIN:

- **Nelle Dichiarazioni Fiscali:** Tutti i redditi derivanti da attività di locazione turistica o breve dovranno essere dichiarati specificando il relativo CIN. Questo permetterà all'Agenzia delle Entrate di collegare direttamente l'immobile ai redditi prodotti, migliorando la tracciabilità fiscale.
- **Nella Certificazione Unica (CU):** I sostituti d'imposta, inclusi gli intermediari immobiliari e i portali telematici come Airbnb o Booking, dovranno includere il CIN nelle CU rilasciate ai proprietari o locatori.
- **Nelle Comunicazioni degli Intermediari:** Gli intermediari che gestiscono i pagamenti delle locazioni brevi saranno tenuti a trasmettere informazioni dettagliate, comprensive del CIN, all'Agenzia delle Entrate.

Scadenze e sanzioni

Il termine ultimo per ottenere il CIN è fissato al **1° gennaio 2025**. Dal giorno successivo, ovvero dal **2 gennaio 2025**, scattano le sanzioni per chi non si sarà adeguato:

- Mancata richiesta del CIN: fino a 8.000 euro;
- Mancata esposizione o pubblicazione del codice: fino a 5.000 euro.

Le sanzioni saranno commisurate alla dimensione della struttura o dell'immobile oggetto dell'irregolarità.

Come ottenere il CIN

Per richiedere il CIN è necessario accedere alla piattaforma telematica BDSR (Banca Dati Strutture Ricettive) del Ministero del Turismo utilizzando SPID o CIE. La procedura prevede:

- Inserimento dei dati catastali dell'immobile o della struttura.
- Presentazione di una dichiarazione sostitutiva attestante la conformità ai requisiti di sicurezza.
- Verifica dei dati con eventuale integrazione o correzione.

È importante notare che il CIN può essere richiesto solo dopo aver ottenuto il CIR (Codice Identificativo Regionale), ove previsto dalla normativa regionale.

Implicazioni fiscali

L'integrazione del CIN nei flussi dichiarativi rappresenta un'evoluzione significativa per il sistema fiscale italiano. L'Agenzia delle Entrate potrà effettuare controlli incrociati tra i dati dichiarati dai proprietari e quelli forniti dagli intermediari immobiliari o dai portali online. Eventuali discrepanze saranno immediatamente rilevabili, riducendo così i rischi di evasione fiscale.

Inoltre, i Comuni avranno un ruolo attivo nella vigilanza sulle attività ricettive presenti sul loro territorio, segnalando eventuali irregolarità all'Agenzia delle Entrate per avviare accertamenti mirati.

Considerazioni finali

L'introduzione del CIN nelle Dichiarazioni Fiscali e nella Certificazione Unica rappresenta un'importante innovazione normativa che mira a rendere più trasparente e regolamentato il settore delle locazioni turistiche in Italia. Per i proprietari e gestori di strutture ricettive, è fondamentale adeguarsi entro i termini previsti per evitare sanzioni onerose.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA