



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

STRETTA SULLE LOCAZIONI BREVI: NUOVI CONTROLLI E INCROCIO DATI PER CONTRASTARE L'EVASIONE FISCALE

Publicato il 7 Agosto 2024 di Sabatino Pizzano



L'autunno 2024 si preannuncia come un periodo di svolta nel settore degli affitti brevi in Italia. Le autorità fiscali stanno per implementare nuove misure di controllo e verifica, mirando a una maggiore trasparenza e a contrastare l'evasione fiscale in questo ambito. L'articolo esamina le principali novità in arrivo, dall'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) all'intensificazione dei controlli incrociati sui dati, evidenziando come queste modifiche impatteranno sia i proprietari che gli intermediari nel settore degli affitti di breve durata.

Il Codice Identificativo Nazionale: una svolta nella regolamentazione

A partire dall'autunno, entrerà in vigore il tanto atteso Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli affitti brevi. Questo codice unico rappresenta un passo significativo verso la regolamentazione e il monitoraggio del settore. Ogni immobile destinato all'affitto breve dovrà essere registrato e ottenere un codice univoco, che dovrà essere obbligatoriamente esposto in tutte le forme di pubblicità e promozione dell'alloggio, sia online che offline. Ecco alcuni dettagli cruciali:

- Ogni immobile destinato all'affitto breve dovrà essere registrato e ottenere un codice univoco.
- Il CIN dovrà essere esposto in tutte le forme di pubblicità dell'alloggio, sia online che offline.
- La mancata esposizione del CIN comporterà sanzioni significative, con multe che potrebbero arrivare fino a 8.000 euro.
- Il codice sarà associato non solo all'immobile, ma anche al proprietario, facilitando il tracciamento fiscale.
- La registrazione avverrà attraverso una piattaforma digitale dedicata, gestita dal Ministero del Turismo.

L'implementazione del CIN sarà graduale, con una fase sperimentale iniziale che coinvolgerà alcune regioni pilota prima dell'estensione a livello nazionale.

L'introduzione del CIN mira a creare un database centralizzato degli immobili destinati agli affitti brevi, facilitando così il controllo da parte delle autorità e garantendo una maggiore trasparenza nel mercato. Questo sistema permetterà di tracciare più efficacemente le attività di locazione, rendendo più difficile l'evasione fiscale e assicurando una concorrenza più equa tra gli operatori del settore.

Intensificazione dei controlli: tra Liste selettive e incrocio dei dati

Parallelamente all'introduzione del CIN, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza stanno predisponendo un sistema di controlli incrociati più sofisticato. Questa nuova strategia prevede l'utilizzo di liste selettive e l'incrocio di dati provenienti da diverse fonti per individuare potenziali evasori nel settore degli affitti brevi. Le autorità fiscali avranno accesso a una vasta gamma di informazioni, tra cui:

- Dati provenienti dalle piattaforme di prenotazione online
- Informazioni bancarie relative ai pagamenti degli affitti
- Dati catastali e di proprietà degli immobili
- Dichiarazioni dei redditi dei proprietari

L'incrocio di questi dati permetterà di creare un quadro completo delle attività di affitto breve, evidenziando eventuali discrepanze tra i redditi dichiarati e quelli effettivamente percepiti. Questo approccio mira a individuare non solo chi non dichiara affatto i redditi da affitti brevi, ma anche chi li sottodichiarava.

Ecco come funzionerà questo nuovo approccio:

1. Creazione di liste selettive:

- Analisi dei dati catastali per identificare immobili potenzialmente destinati ad affitti brevi.
- Monitoraggio delle inserzioni online su piattaforme di prenotazione.
- Valutazione dei consumi energetici e idrici anomali in zone turistiche.

2. Incrocio dei dati:

- Confronto tra i redditi dichiarati e i flussi finanziari legati agli affitti brevi.
- Verifica delle informazioni fornite dalle piattaforme di prenotazione con le dichiarazioni dei proprietari.
- Analisi delle transazioni bancarie sospette legate a pagamenti di affitti.
- Confronto tra i dati forniti dai gestori di utenze e le dichiarazioni di utilizzo degli immobili.

3. Utilizzo di algoritmi avanzati:

- Implementazione di sistemi di intelligenza artificiale per identificare pattern sospetti nelle attività di affitto breve.
- Analisi predittiva per individuare potenziali evasori basandosi su modelli comportamentali.

Impatto sui proprietari e sugli intermediari

Le nuove misure avranno ripercussioni significative su tutti gli attori del settore: Per i proprietari:

- Obbligo di registrazione e ottenimento del CIN per ogni immobile destinato all'affitto breve.
- Necessità di una contabilità più accurata e dettagliata dei redditi da affitti brevi.
- Rischio di controlli approfonditi in caso di discrepanze tra i dati dichiarati e quelli rilevati dalle autorità.

Per gli intermediari e le piattaforme online:

- Obbligo di verifica del CIN per ogni immobile pubblicizzato.
- Responsabilità di fornire dati accurati sulle prenotazioni e i pagamenti alle autorità fiscali.
- Necessità di implementare sistemi di compliance più robusti per evitare sanzioni.

Esempi pratici

Di seguito forniamo alcuni esempi pratici sulle nuove misure di controllo.

Caso #1: Appartamento in zona turistica

Un proprietario affitta regolarmente il suo appartamento in una località balneare attraverso una piattaforma online. L'Agenzia delle Entrate, incrociando i dati delle prenotazioni forniti dalla piattaforma con le dichiarazioni dei redditi del proprietario, rileva una discrepanza significativa. Questo trigger automaticamente un controllo approfondito, che potrebbe portare a sanzioni e recupero delle imposte evase.

Caso #2: Agenzia immobiliare specializzata in affitti brevi

Un'agenzia gestisce numerosi immobili per conto di diversi proprietari. Con l'introduzione del CIN, l'agenzia deve implementare un sistema di verifica per assicurarsi che ogni immobile nel suo portafoglio sia correttamente registrato. Inoltre, deve essere pronta a fornire alle autorità, su richiesta, un resoconto dettagliato di tutte le transazioni, inclusi i periodi di occupazione e i relativi incassi per ciascun immobile.

Caso #3: Controllo basato su consumi anomali

Le autorità fiscali notano un picco nei consumi energetici e idrici in un'abitazione dichiarata come seconda casa non affittata. Incrociando questi dati con le informazioni provenienti dalle piattaforme di prenotazione online, scoprono che l'immobile è stato regolarmente affittato per brevi periodi. Questo porta all'apertura di un'indagine per evasione fiscale.

Conclusioni

L'introduzione del CIN e l'intensificazione dei controlli attraverso liste selettive e incrocio dei dati segnano un punto di svolta nella regolamentazione degli affitti brevi in Italia. Queste misure mirano a creare un mercato più trasparente e conforme alle normative fiscali, beneficiando sia l'erario che gli operatori onesti del settore. Tuttavia, l'implementazione di queste nuove regole richiederà un periodo di adattamento per tutti gli attori coinvolti. Proprietari, intermediari e piattaforme dovranno aggiornare le proprie pratiche e sistemi per conformarsi alle nuove disposizioni. Nel lungo termine, queste misure potrebbero portare a una maggiore professionalizzazione del settore degli affitti brevi, garantendo standard più elevati e una concorrenza più leale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA