

LOCAZIONI TURISTICHE

0985 **Stretta antievasione
tra affitti brevi,
sanzioni e controlli**

G. Latour e G. Parente p. 13

Locazioni turistiche

Affitti brevi, sanzioni e banche dati per il nuovo codice anti-sommerso

Arriva il Cin: lo assegnerà una procedura automatizzata del **ministero del Turismo**
Possibili multe dei Comuni fino a 8mila euro

PENALITÀ VARIABILE

Il titolare di una struttura turistica ricettiva alberghiera o extra alberghiera priva di codice identificativo nazionale (Cin) e chiunque propone, pubblicizza o concede in locazione, per finalità turistiche o in base all'articolo 4 del DL 50/2017, unità immobiliari o porzioni sprovviste del Cin è punito con la sanzione pecuniaria da 800 a 8mila euro, in relazione alle dimensioni della struttura o dell'immobile

Pagina a cura di
Giuseppe Latour
Giovanni Parente

Arriva il codice anti-sommerso, accompagnato da un pacchetto di sanzioni molto pesanti. Diventerà obbligatorio per i proprietari di immobili a disposizione per gli affitti turistici e per le piattaforme che pubblicizzano i loro annunci. Sono queste le coordinate essenziali del nuovo Cin, il codice identificativo nazionale che la legge di conversione del decreto Anticipi sta per introdurre.

Al codice identificativo sarà accompagnato anche un nuovo pacchetto di adempimenti, soprattutto sul fronte delle dotazioni necessarie negli immobili (come i rilevatori di fu-

mo o gli estintori) con un doppio binario: obbligo per tutti i proprietari e sanzioni limitate ai soggetti che esercitano questa attività in forma imprenditoriale (quindi, con più di quattro immobili affittati).

Sulla cedolare secca al 26% per tutti gli affitti brevi, invece, il Governo ha annunciato la volontà di mantenere la tassazione al 21% per la prima casa affittata, ma con un correttivo in legge di Bilancio.

Cos'è il Cin

Il codice identificativo nazionale punta a dare una robusta stretta anti-sommerso al mondo delle locazioni brevi, incrementando (si veda anche l'altro articolo in pagina) in maniera importante i controlli su queste strutture. Non si tratta, però, di uno strumento completamente nuovo. Esistono già oggi dei codici identificativi regionali; l'obiettivo della riforma in arrivo è avere regole uniche e nazionali, per migliorare la vigilanza sugli adempimenti fiscali.

Questi codici dovranno confluire in una banca dati unificata per conoscere in modo dettagliato tutta l'offerta extra alberghiera, e monitorare l'utilizzo degli immobili. Questa piattaforma, come il codice identificativo, non è nuova ma era stata già disciplinata dalla legge 58/2019. Non è, però, mai stata attuata, nonostante gli annunci del Governo negli anni scorsi.

La nuova procedura

Il codice sarà assegnato dal **ministero del Turismo**, con una procedura automatizzata e dopo la presentazione di una domanda nella quale saranno specificati i dati catastali della struttura, ad ogni unità oggetto di locazione per finalità turistiche.

Queste unità dotate di codice identificativo saranno inserite nella banca dati unificata. Il funzionamento di questa nuova piattaforma sarà demandato a un decreto successivo. Sarà, comunque, pubblica e liberamente consultabile. I codici regionali già emessi saranno ricodificati come Cin dalle Regioni o dalle Province autonome.

Le sanzioni

Chi affitta il proprio immobile «è tenuto ad esporre il Cin all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato». È vietato pubblicare online annunci privi di Cin.



La violazione di questi obblighi porta sanzioni molto pesanti. Il titolare dell'immobile e chi propone in affitto un'abitazione priva di codice identificativo incorrono in una sanzione da 800 a 8mila euro. La mancata esposizione del Cin è punita con una sanzione da 500 a 5mila euro.

La nuova legge, poi, prevede l'obbligo di essere dotati di impianti a norma, di avere rilevatori di fumo e monossido ed estintori in posizioni accessibili. In questo caso, le sanzioni da 600 a 6mila euro, allora, scatteranno solo a chi concede in locazione immobili privi di estintori e rilevatori, esercitando un'attività imprenditoriale. Per tutti gli altri l'obbligo non sarà sanzionato.

Più in generale, le verifiche sui nuovi oneri (e l'applicazione delle sanzioni) saranno attribuite ai Comuni. Le somme recuperate saranno utilizzate dalle amministrazioni locali per interventi in materia di turismo e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

09881

Liste selettive per i controlli

09881

Contrasto all'evasione
Senza l'identificativo cresce il rischio fiscale

Analisi del rischio evasione e liste selettive per i proprietari che mettono i propri immobili in affitto breve senza il codice identificativo nazionale. Il Fisco rafforza il presidio antisommerso nel campo delle locazioni non dichiarate e lo fa proprio attingendo alle informazioni che saranno messe a disposizione con il nuovo "bollino blu" inserito nel corso dell'approvazione al Senato del decreto Anticipi.

La logica di fondo è quella di massimizzare il patrimonio informativo già a disposizione dell'amministrazione finanziaria o che le saranno messe a disposizione per «contrastare l'evasione nel settore delle locazioni per finalità turistiche». Per farlo l'agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza saranno chiamate a definire «d'intesa» le modalità per condurre specifiche analisi del rischio orientate, prioritariamente, all'individuazione di soggetti da sottoporre a controllo che concedono in locazione unità immobiliari ad uso abitativo prive del codice identificativo nazionale (Cin).

In questo caso, tutta l'operazione contro gli affitti in nero passa dalle informazioni che affluiranno dalla banca dati nazionale e del portale telematico del **ministero del Turismo** per l'assegnazione del Cin. Di fatto, l'attribuzione del codice di-

venterà anche un elemento ulteriore di garanzia non solo per chi prende in affitto un immobile ma anche in termini di affidabilità fiscale nei confronti dell'amministrazione finanziaria.

Per questo l'attività di intelligence che metteranno in campo l'agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza sarà finalizzata a individuare tutte le attività che, essendo tenute alla richiesta dell'identificativo, non se ne sono dotate. L'analisi di rischio dovrà, infatti, portare a individuare liste selettive di operatori a più alto sospetto di evasione su cui concentrare le successive attività di controllo ed eventualmente di accertamento. È chiaro che oltre alla presenza (o meno) del Cin saranno valutate altre informazioni come quelle reddituali relative alle locazioni dichiarate ma potrebbero anche essere presi in considerazione i dati di sintesi dei flussi finanziari della Superanagrafe dei conti correnti.

Va, però, sottolineato come rispetto all'emendamento originario presentato dai tre relatori al Senato del decreto Anticipi, sia stata approvata in commissione Bilancio un subemendamento che cancella il riferimento anche all'«utilizzo di tecnologie digitali avanzate». Di fatto questo dovrebbe precludere all'impiego (almeno per ora) dell'intelligenza artificiale o delle tecniche di machine learning per la specifica attività di contrasto sulle locazioni turistiche. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'entrata in vigore

Le regole sul Codice identificativo nazionale (Cin) saranno operative dal sessantesimo giorno successivo a quello della

pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» dell'avviso sull'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del **ministero del Turismo**