

IMPOSTE DIRETTEdi **SABATINO PIZZANO****Affitti brevi, in arrivo CIN e controlli a tappeto**

L'Amministrazione Finanziaria intensifica la lotta all'evasione nel settore delle locazioni turistiche di breve durata grazie all'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) e all'incrocio delle banche dati.

Nel panorama degli affitti brevi in Italia si profila all'orizzonte una significativa trasformazione normativa e fiscale, destinata a ridefinire le regole del gioco per **proprietari, intermediari e piattaforme** di prenotazione. A partire dall'autunno 2024, l'Agenzia delle Entrate e la **Guardia di Finanza** si apprestano a implementare un sistema di controlli più stringente e sofisticato, avvalendosi di liste selettive e incroci di dati per individuare potenziali evasori nel settore delle locazioni turistiche di breve durata.

Il fulcro di questa rivoluzione è rappresentato dall'introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, un dispositivo che promette di portare maggiore trasparenza e tracciabilità nel settore degli affitti brevi. Il CIN, la cui entrata in vigore è prevista per settembre, sarà un elemento chiave nella strategia di controllo fiscale. Ogni immobile destinato all'affitto breve dovrà essere registrato e ottenere questo codice univoco, che fungerà da *"carta d'identità"* dell'alloggio nel contesto delle locazioni turistiche. La registrazione avverrà attraverso una piattaforma dedicata gestita dal Ministero del Turismo. La mancata esposizione del codice comporterà **sanzioni pecuniarie** fino a 8.000 euro.

L'introduzione del CIN è stata graduale, partendo da una fase sperimentale in alcune **Regioni pilota** prima di estendersi a livello nazionale, permettendo così un'adozione progressiva e un'eventuale messa a punto del sistema. Parallelamente all'introduzione del CIN, l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza stanno affinando le strategie di controllo e incrocio di dati. Questo approccio multidimensionale prevede l'analisi dei **dati catastali** per identificare immobili potenzialmente destinati ad affitti brevi, il monitoraggio delle **inserzioni online** sulle piattaforme di prenotazione, e la valutazione di **consumi energetici e idrici** anomali in zone turistiche. L'incrocio dei dati permetterà di confrontare i redditi dichiarati con i flussi finanziari legati agli affitti brevi, verificare le informazioni fornite dalle piattaforme di prenotazione con le dichiarazioni dei proprietari e analizzare le transazioni bancarie sospette legate a pagamenti di affitti. L'utilizzo di algoritmi e sistemi di intelligenza artificiale consentirà di identificare casi sospetti nelle attività di affitto breve e di effettuare **analisi predittive** per individuare potenziali evasori basandosi su modelli comportamentali.

Queste nuove misure avranno un impatto significativo su tutti gli attori del settore. I **proprietari di immobili** destinati all'affitto breve dovranno adeguarsi all'obbligo di registrazione e ottenimento del CIN per ogni proprietà, mantenere una contabilità più accurata dei redditi derivanti da queste attività e prepararsi alla possibilità di controlli approfonditi in caso di discrepanze tra i dati dichiarati e quelli rilevati dalle autorità. Gli intermediari e le piattaforme online, d'altra parte, saranno chiamati a verificare la presenza del CIN per ogni immobile pubblicizzato e a fornire dati accurati sulle prenotazioni e i pagamenti alle autorità fiscali, adottando sistemi di compliance più robusti per evitare sanzioni.

Consideriamo alcuni esempi concreti. Immaginiamo il caso di un proprietario che affitti regolarmente il proprio 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, potrebbe rilevare una discrepanza significativa, innescando automaticamente un controllo.

In un altro scenario, un' **agenzia immobiliare** specializzata in affitti brevi che gestisce numerosi immobili per conto di diversi proprietari, dovrà attuare un sistema di verifica per assicurarsi che ogni immobile nel portafogli sia correttamente registrato con il CIN. Inoltre, l'agenzia dovrà 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. Un terzo esempio potrebbe riguardare un controllo basato su consumi anomali: le autorità fiscali potrebbero notare 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, potrebbero scoprire che l'immobile è stato regolarmente affittato per brevi periodi, portando all'apertura di un'indagine per evasione fiscale.