STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AFFITTI BREVI: AL VIA LA BANCA DATI NAZIONALE

Pubblicato il2 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano

In un'epoca in cui il turismo si evolve rapidamente, adattandosi alle nuove esigenze dei viaggiatori e alle opportunità offerte dalla tecnologia, l'Italia si appresta a compiere un passo significativo nella regolamentazione degli affitti brevi. Dal 1° settembre 2024, entra in vigore l'obbligo di registrazione alla banca dati nazionale per tutti coloro che offrono alloggi per brevi periodi, segnando l'inizio di una nuova era per il settore turistico-ricettivo del Bel Paese.

L'avvento del Codice Identificativo Nazionale

Il cuore di questa rivoluzione normativa è rappresentato dall'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN), previsto dal Decreto Anticipi (D.L. n. 145 del 18 dicembre 2023). Questo codice unico diventa il passaporto indispensabile per chiunque intenda offrire un immobile in locazione per brevi periodi, sia che si tratti di strutture alberghiere tradizionali, sia di appartamenti privati gestiti attraverso piattaforme come Airbnb o Booking.

L'obiettivo è ambizioso: creare un registro unificato a livello nazionale che superi la frammentazione dei sistemi regionali attualmente in vigore. Questa mossa si allinea con le direttive europee sulla raccolta e condivisione dei dati relativi ai servizi di locazione a breve termine, ponendo l'Italia all'avanguardia nella regolamentazione di un settore in rapida espansione.

Un settore in forte crescita

Il boom degli affitti brevi negli ultimi anni è stato impressionante. Secondo i dati di Confesercenti, tra il 2014 e il 2024, il numero di imprese attive in questo settore è aumentato del 147%. Questo fenomeno ha trasformato profondamente il tessuto urbano delle città turistiche italiane, sollevando questioni cruciali sulla vivibilità dei centri storici e sull'equilibrio del mercato immobiliare.

La banca dati: funzionamento e obblighi

La Banca dati delle strutture ricettive (Bdsr) sarà il cuore pulsante di questo nuovo sistema. Sviluppata dal Ministero del Turismo in collaborazione con le Regioni, la Bdsr raccoglierà informazioni dettagliate su ogni struttura, dalla tipologia di alloggio alla sua ubicazione, dalla capacità ricettiva ai dati del gestore.

L'obbligo di registrazione riguarda un ampio spettro di soggetti: dai titolari di strutture alberghiere ed extralberghiere ai proprietari di appartamenti destinati a locazioni turistiche, fino ai gestori di locazioni brevi ai sensi della normativa vigente. La procedura di registrazione, accessibile tramite la piattaforma bdsr.ministeroturismo.gov.it, richiede l'autenticazione tramite SPID o CIE, garantendo così la sicurezza e l'affidabilità dei dati inseriti.

Sanzioni e controlli

Il legislatore ha previsto un sistema sanzionatorio robusto per assicurare l'adesione al nuovo regime. Le multe per chi pubblicizza una struttura senza il CIN possono arrivare fino a 8.000 euro, mentre la mancata esposizione del codice presso la struttura stessa può comportare sanzioni fino a 5.000 euro. Per i proprietari di più di quattro immobili che operano senza la necessaria Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), le sanzioni possono raggiungere i 10.000 euro.

Collaborazione con le piattaforme online

Un aspetto cruciale del nuovo sistema è la collaborazione con le piattaforme di intermediazione online. Giganti del settore come Airbnb e Booking si sono impegnati a non accettare annunci privi di CIN, creando così un fronte comune contro l'evasione e il

sommerso nel settore turistico.

Sfide tecniche e di implementazione

L'implementazione di questo sistema non è priva di sfide. L'interoperabilità tra i sistemi regionali esistenti e la nuova piattaforma nazionale rappresenta un nodo cruciale da sciogliere. La fase sperimentale, avviata a giugno 2024 in Puglia e Veneto, sta servendo proprio a perfezionare questi aspetti tecnici.

Nuovi standard di sicurezza

Il Decreto Anticipi non si limita alla regolamentazione amministrativa, ma introduce anche nuovi standard di sicurezza. Tutti gli alloggi destinati a locazioni brevi dovranno essere dotati di rilevatori di gas combustibili, monossido di carbonio, fumo e estintori portatili, indipendentemente dalla natura imprenditoriale o meno della gestione.

Implicazioni fiscali e controlli

La nuova banca dati non servirà solo a scopi turistici e di sicurezza, ma diventerà uno strumento prezioso per l'Agenzia delle Entrate. Incrociando i dati della Bdsr con quelli forniti dal Ministero dell'Interno sugli alloggiati e le comunicazioni degli intermediari immobiliari, l'amministrazione finanziaria potrà condurre controlli più efficaci sull'evasione fiscale nel settore.

Conclusioni

L'introduzione della banca dati nazionale per gli affitti brevi rappresenta un punto di svolta per il settore turistico italiano. Questa iniziativa promette di portare maggiore trasparenza, sicurezza e equità in un mercato in rapida evoluzione. Tuttavia, il successo di questa riforma dipenderà dalla capacità di superare le sfide tecniche e di implementazione, nonché dalla collaborazione di tutti gli attori coinvolti, dai proprietari alle piattaforme online, fino alle amministrazioni locali e nazionali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA