



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

COMUNICAZIONE LOCAZIONI BREVI 2024: SCADENZA 30 GIUGNO 2025

Pubblicato il 30 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



Il termine del 30 giugno 2025 rappresenta una scadenza di particolare rilevanza per gli operatori del settore delle locazioni brevi, configurandosi come momento di convergenza tra la tradizionale disciplina comunicativa prevista dall'art. 4 del D.L. 50/2017 e le recenti innovazioni introdotte dal sistema del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**. L'adempimento in questione, che coinvolge gli intermediari per il tramite dei quali sono stati conclusi contratti di locazione breve nel corso del 2024, assume quest'anno una valenza strategica nella costruzione del sistema di monitoraggio fiscale nazionale delle locazioni turistiche.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo nell'innovativo formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/235905.ogg>

Soggetti obbligati e criteri di individuazione della responsabilità comunicativa

Profili soggettivi dell'obbligo

L'art. 4, comma 4, del D.L. 50/2017 delinea con precisione il perimetro soggettivo dell'obbligo comunicativo, identificando nei "soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare" i destinatari della disposizione.

La formulazione normativa, inizialmente suscettibile di interpretazioni estensive, ha trovato significativo chiarimento nell'intervento interpretativo dell'Agenzia delle Entrate. La circolare n. 24/2017 ha infatti precisato che la responsabilità comunicativa non investe automaticamente tutti i soggetti che facilitano l'incontro tra domanda e offerta di abitazioni, ma si circoscrive esclusivamente a "coloro che, oltre a tale attività, forniscono un supporto professionale o tecnico informatico nella fase del perfezionamento dell'accordo".

Casistica applicativa e responsabilità differenziate

Nella prassi professionale si osservano frequentemente situazioni in cui il rapporto di intermediazione si articola su più livelli. Si consideri il caso dell'agente immobiliare che, avendo ricevuto dal proprietario dell'immobile l'incarico di locazione, si avvale a sua volta di piattaforme telematiche per pubblicizzare l'offerta. In tali circostanze, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, la responsabilità comunicativa e di ritenuta permane in capo al primo intermediario, quello cioè che intrattiene il rapporto diretto con il locatore.

Questo principio trova la sua ratio nella considerazione che la piattaforma telematica, in simili contesti, rende la prestazione di mediazione all'agente immobiliare e non direttamente al proprietario dell'immobile. Il ricorso alla piattaforma online si configura pertanto come modalità di esercizio dell'attività di intermediazione nei confronti del locatore originario.

Definizione giuridica e ambito oggettivo delle locazioni brevi

Elementi costitutivi della fattispecie

L'art. 4 del D.L. 50/2017 fornisce una definizione puntuale della locazione breve, individuandola nei "contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali".

La disciplina impone tuttavia una limitazione soggettiva di particolare rilevanza: i contratti devono essere "stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa". Questa precisazione assume particolare significato alla luce della presunzione introdotta dall'art. 1, comma 595, della L. 178/2020, secondo cui si presume svolta in forma imprenditoriale l'attività di destinazione alla locazione breve di più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

Coordinamento con la disciplina dell'imprenditorialità

Il coordinamento tra la disciplina delle locazioni brevi e i principi generali dell'esercizio d'impresa presenta profili di non trascurabile complessità. La soglia quantitativa dei quattro appartamenti configura infatti una presunzione relativa, suscettibile di essere superata mediante prova contraria dell'assenza dei caratteri dell'imprenditorialità.

Nell'esperienza applicativa emerge frequentemente la necessità di valutare, caso per caso, l'effettiva sussistenza degli elementi dell'organizzazione e della professionalità che caratterizzano l'attività imprenditoriale, tenuto conto che il mero superamento della soglia numerica non comporta automaticamente l'applicazione della disciplina ordinaria d'impresa.

Contenuto analitico della comunicazione telematica

Dati essenziali dell'operazione

La comunicazione telematica, effettuata esclusivamente attraverso l'apposito servizio presente sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, deve contenere un insieme predeterminato di informazioni che consentano l'identificazione completa dell'operazione e dei soggetti coinvolti:

- **Identificazione del locatore:** nome, cognome e codice fiscale del soggetto che concede l'immobile in locazione.
- **Parametri contrattuali:** durata specifica del contratto di locazione.
- **Aspetti economici:** importo del corrispettivo lordo pattuito tra le parti.
- **Identificazione dell'immobile:** indirizzo completo e dati catastali dell'unità immobiliare.
- **Riferimento temporale:** anno di riferimento del contratto.
- **Codice Identificativo Nazionale (CIN):** elemento di novità introdotto dall'art. 1, comma 78, della L. 207/2024, in riferimento al CIN di cui all'art. 13-ter del D.L. 145/2023.

Innovazioni nell'obbligo comunicativo: l'introduzione del CIN

L'inclusione del Codice Identificativo Nazionale tra i dati da comunicare rappresenta una significativa evoluzione del sistema di monitoraggio delle locazioni brevi. Questo elemento informativo si colloca nel più ampio quadro di razionalizzazione del settore turistico nazionale, mirando a garantire una mappatura completa e trasparente delle unità immobiliari destinate a locazioni di breve durata.

Il CIN, come dettagliatamente disciplinato dall'art. 13-ter del D.L. 145/2023, costituisce un codice alfanumerico univoco assegnato dal

Ministero del Turismo attraverso una procedura automatizzata. La sua introduzione nella comunicazione alle Entrate crea un sistema di controlli incrociati tra l'amministrazione finanziaria e quella turistica, facilitando l'individuazione di eventuali discordanze o omissioni.

Esclusioni dal contenuto comunicativo

È opportuno evidenziare come la normativa non richieda la comunicazione dei dati identificativi del conduttore. Questa scelta legislativa appare coerente con le finalità di monitoraggio fiscale del sistema, che si concentra prioritariamente sull'identificazione dei soggetti che percepiscono i redditi da locazione e sulla verifica della corretta dichiarazione di tali proventi.

Modalità operative e differenziazioni procedurali

Soggetti residenti: procedura ordinaria

Per i soggetti residenti in territorio italiano, la trasmissione dei dati deve avvenire utilizzando i canali telematici consolidati Entratel/Fisconline. L'accesso può avvenire sia in forma diretta, da parte del soggetto obbligato, sia attraverso l'intermediazione di soggetti abilitati alla trasmissione telematica.

La procedura non presenta particolari elementi di novità rispetto agli adempimenti comunicativi tradizionali, configurandosi come evoluzione naturale del sistema di comunicazioni telematiche già operativo nel rapporto tra contribuenti e amministrazione finanziaria.

Soggetti non residenti: disciplina articolata

L'art. 1, comma 63, della L. 213/2023 ha introdotto una disciplina differenziata per i soggetti non residenti, articolata in funzione della presenza di stabili organizzazioni e della residenza in Stati membri dell'Unione europea:

Soggetti con stabile organizzazione

I soggetti in possesso di stabile organizzazione in Italia sono tenuti a provvedere agli adempimenti comunicativi per il tramite della stabile organizzazione stessa. Analoga disciplina si applica ai soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea ma dotati di stabile organizzazione in uno Stato membro.

Soggetti extracomunitari privi di stabile organizzazione

Per i soggetti residenti al di fuori dell'UE e privi di stabile organizzazione in uno Stato membro, la normativa impone l'obbligo di nominare un rappresentante fiscale residente in Italia. La mancata nomina del rappresentante fiscale comporta l'insorgere di una responsabilità solidale in capo ai soggetti residenti in Italia appartenenti allo stesso gruppo del soggetto extracomunitario.

Soggetti comunitari

I residenti in uno Stato UE, privi di stabile organizzazione in Italia, beneficiano di una disciplina più flessibile, potendo scegliere tra l'adempimento diretto degli obblighi comunicativi e la nomina di un rappresentante fiscale.

Comunicazione aggregata e semplificazioni procedurali

Principio di aggregazione

La normativa prevede una importante semplificazione procedurale attraverso la possibilità di effettuare comunicazioni aggregate. Specificamente, per i contratti relativi al medesimo immobile stipulati dal medesimo locatore, è consentita la comunicazione dei dati in forma aggregata.

Questa previsione si rivela particolarmente utile per gli intermediari che gestiscono un elevato numero di contratti su singole unità immobiliari, consentendo una significativa riduzione degli oneri amministrativi pur mantenendo inalterata l'efficacia del monitoraggio fiscale.

Criteri di applicazione dell'aggregazione

L'applicazione del principio di aggregazione richiede la sussistenza di due condizioni cumulative:

- **Identità dell'immobile:** i contratti devono riferirsi alla medesima unità immobiliare, identificata attraverso i dati catastali
- **Identità del locatore:** i contratti devono essere stipulati dal medesimo soggetto in qualità di locatore

La prassi applicativa ha chiarito che l'aggregazione non è possibile quando intervengano variazioni nei dati catastali dell'immobile o quando i contratti siano stipulati da soggetti diversi, anche se appartenenti al medesimo nucleo familiare.

Regime sanzionatorio e meccanismi di regolarizzazione

Articolazione del sistema sanzionatorio

Il regime sanzionatorio per la violazione degli obblighi comunicativi è disciplinato dall'art. 11 del D.Lgs. 471/97, che prevede un sistema di sanzioni graduate in funzione dei tempi di regolarizzazione:

Sanzioni ordinarie

Per l'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati si applica una sanzione che varia da **250 a 2.000 euro**. La determinazione dell'importo all'interno di tale fascia è rimessa alla valutazione dell'amministrazione finanziaria, tenuto conto della gravità della violazione e del comportamento del contribuente.

Sanzioni ridotte per regolarizzazione tempestiva

Qualora la trasmissione dei dati venga effettuata entro 15 giorni dalla scadenza del termine ordinario, si applica una sanzione ridotta che varia da **125 a 1.000 euro**. Questa previsione incentiva la regolarizzazione tempestiva, bilanciando l'esigenza di deterrenza con quella di favorire l'adempimento volontario.

Profili di responsabilità degli intermediari

La responsabilità sanzionatoria degli intermediari presenta alcuni profili di particolare interesse nella prassi applicativa. L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che non è sanzionabile l'errata o incompleta comunicazione dei dati quando sia causata dal comportamento del locatore che fornisce informazioni inesatte o incomplete all'intermediario.

Questa precisazione introduce un elemento di tutela per gli intermediari che operano in buona fede, trasferendo la responsabilità sul soggetto che fornisce originariamente le informazioni inesatte.

Coordinamento con il sistema del Codice Identificativo Nazionale

Evoluzione del sistema di identificazione

L'introduzione del CIN rappresenta un momento di significativa evoluzione nel sistema di identificazione delle strutture turistiche e degli immobili destinati a locazioni brevi. Il codice, gestito dal Ministero del Turismo attraverso la Banca Dati Nazionale delle Strutture Ricettive (BDSR), mira a superare la frammentazione dei sistemi regionali precedentemente vigenti.

Procedure di acquisizione del CIN

Il CIN viene assegnato attraverso una procedura telematica automatizzata, previa presentazione di una richiesta contenente:

- **Dati catastali dell'immobile:** necessari per l'identificazione univoca dell'unità immobiliare
- **Dichiarazione di conformità ai requisiti di sicurezza:** attestante il rispetto degli standard previsti dalla normativa
- **Informazioni anagrafiche del richiedente:** del proprietario o del soggetto legittimato

Sanzioni per violazioni degli obblighi relativi al CIN

Il sistema sanzionatorio relativo al CIN prevede sanzioni significativamente più elevate rispetto a quelle previste per la comunicazione dei dati alle Entrate:

- **Mancata attivazione del CIN:** sanzioni da 800 a 8.000 euro
- **Mancata esposizione del CIN:** sanzioni da 500 a 5.000 euro per ogni violazione
- **Omessa indicazione negli annunci:** sanzioni analoghe a quelle per la mancata esposizione

L'applicazione di tali sanzioni diventa operativa dal 1° gennaio 2025, data a partire dalla quale il sistema di controlli sarà pienamente operativo.

Profili di coordinamento tra DAC7 e comunicazione locazioni brevi

Obbligo di comunicazione DAC7

La Direttiva (UE) 2021/514 (DAC7) ha introdotto nuovi obblighi di comunicazione per le piattaforme digitali che facilitano la locazione di immobili. Questi obblighi si sovrappongono parzialmente a quelli previsti dalla normativa nazionale sulle locazioni brevi, creando la necessità di un attento coordinamento.

Responsabilità dei property manager

Particolare attenzione merita la posizione dei property manager che operano attraverso piattaforme digitali. Secondo le FAQ dell'Agenzia delle Entrate, sussiste l'obbligo di comunicazione DAC7 non solo per le prenotazioni dirette al di fuori delle OTA, ma anche per tutte le prenotazioni ricevute attraverso canali OTA quando l'account risulta intestato al property manager.

La mancata presentazione della comunicazione DAC7 comporta che l'amministrazione finanziaria non riceva le informazioni

complete sui proprietari beneficiari dei pagamenti, con la conseguenza che tutto il reddito dell'account OTA viene considerato come prodotto dal property manager stesso.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA