



27 febbraio 2023

Affitti brevi al setaccio

Affitti brevi, dati catastali al setaccio. Approvato il 23 febbraio u.s. dal consiglio dei ministri il decreto che recepisce la direttiva Ue 2021/514, nota come Dac7 che trasforma i giganti del web in spie per il fisco.

Tra i redditi da comunicare dalle piattaforme alle autorità fiscali degli stati membri (successivamente scambiati dalle autorità fiscali), oltre a quelli relativi alla vendita di beni online, di servizi, di noleggio di mezzi di trasporto, anche i redditi guadagnati attraverso le piattaforme di affitti brevi, Aribnb, ma anche Booking.com.

Sono escluse le entità che hanno svolto più di duemila attività pertinenti mediante la locazione di beni immobili in relazione a una proprietà inserzionata in un anno, escludendo di fatto gli alberghi o le strutture che svolgono attività di locazione in maniera professionale. La direttiva prevede delle indicazioni specifiche per lo scambio di dati relativi agli affitti brevi. Le piattaforme dovranno fornire l'indirizzo di ogni proprietà inserzionata e, se disponibile, il relativo numero di iscrizione al registro catastale o l'identificativo equivalente previsto dal diritto nazionale dello stato membro in cui è situata la proprietà.

Inoltre, dovranno comunicare il numero di giorni di locazione e il tipo di proprietà inserzionata nell'anno, nonché il corrispettivo totale versato o accreditato nel corso di ogni trimestre dell'anno e il numero di attività pertinenti prestate in riferimento a ciascuna proprietà inserzionata, insieme a eventuali diritti, commissioni o imposte trattenuti o addebitati dal gestore di piattaforma.

Tutti i redditi oggetto di comunicazione dovranno essere correlati alle generalità del venditore e, se conosciuto dalla piattaforma, l'identificativo del conto finanziario su cui è versato o accreditato il corrispettivo. La prima comunicazione dei dati dovrà avvenire entro il 31 gennaio 2024, riguardando i redditi guadagnati dal 2023, dato che la direttiva è già applicata dal 31 dicembre 2022, anche se il decreto non è ancora in vigore.

Siamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.

Studio Denti & Associati

