

Affitti brevi, la GdF alza il tiro: controlli su evasione e abusivi



Il Sole 24 Ore | 15 marzo 2026 | PRIMO PIANO | p. 5 | di Giovanni Parente, Marco Mobili

La Guardia di Finanza alza il tiro sugli affitti brevi fuori regola. Con una stretta sui controlli destinata a far emergere sia l'evasione fiscale che l'abusivismo. Un'azione destinata ad agire almeno su tre direttrici: controllo economico del territorio, definizione di priorità di intervento attraverso l'analisi di rischio e massima attenzione sul corretto adempimento degli obblighi fiscali da parte delle piattaforme online, in particolar modo delle ritenute. Il piano operativo 2026 delle Fiamme gialle punta dritto sul contrasto al sommerso che ruota intorno all'attività di locazioni turistiche, ossia sotto i 30 giorni. La chiave di volta è rappresentata dall'introduzione del codice identificativo nazionale (Cin) di cui i proprietari locatori devono dotarsi e che sono tenuti ad esporre all'esterno dello stabile dove si trova l'appartamento e in eventuali annunci anche online. Proprio la mancanza del Cin diventa un indizio che può indirizzare le attività ispettive del Fisco. Un'assenza che può lasciar presumere un'attività svolta totalmente in nero, con ricadute sia sulle imposte dovute e non dichiarate e non versate sia sulla forte distorsione della concorrenza che l'abusivismo può provocare, generando un effetto dumping nei confronti di chi opera nel pieno rispetto di tutte le regole. Senza dimenticare che chi opera nel sommerso spesso mette a rischio anche la salute degli ospiti, non garantendo anche condizioni igienico sanitarie adeguate o difese da potenziali rischi come, ad esempio, la normativa antincendio.

Controllo del territorio Come anticipato, la prima direttrice di intervento è rappresentata dal controllo del territorio. Le azioni sul campo possono beneficiare anche della leva dei protocolli d'intesa firmati a livello territoriale con altri soggetti istituzionali. Una sorta di scouting che tira la volata a successivi interventi ispettivi che interessano sia le imprese sia le persone fisiche titolari di immobili concessi in affitto soprattutto nelle città d'arte o ad alta vocazione turistica. E che naturalmente assume anche un valore di deterrenza perché il presidio sul territorio può essere un valore anche per scoraggiare il diffondersi di nuove attività sommerse.

Analisi di rischio L'altra linea su cui la Guardia di Finanza si muoverà in modo sincronizzato con l'agenzia delle Entrate riguarda l'analisi di rischio e punta a massimizzare l'utilizzo delle banche dati. In particolare, diventa cruciale l'attività che Fiamme gialle e Agenzia sviluppano nell'unità integrata permanente dell'analisi di rischio (Uipar), che è stata delineata da uno dei decreti attuativi della delega fiscale (il Dlgs 13/2024). Un centro di analisi interistituzionale, che razionalizza l'impiego di strumenti e risorse e favorisce sinergie per individuare percorsi di analisi sempre più raffinati. Da questo lavoro di valorizzazione delle informazioni disponibili e di incroci, arriveranno dei target a cui saranno collegati degli indici di rischio. Serviranno a definire le priorità nei controlli da effettuare per andare a scovare fenomeni di abusivismo nel settore ricettivo alberghiero ed extra-alberghiero oltre all'evasione fiscale sia nel settore delle imposte sui redditi che dell'Iva. Anche l'assenza del Cin potrebbe quindi diventare un indice di pericolosità da andare poi ad approfondire. In questo modo, grazie a una preventiva analisi di rischio a monte, potranno essere individuati dei target in cui ci sono fondate ragioni su presunte irregolarità.

Le piattaforme online Ultima ma non per importanza anche l'attenzione rivolta al rispetto degli obblighi fiscali da parte delle piattaforme online, attraverso cui avviene l'offerta di affitti brevi. Sotto osservazione c'è il corretto versamento delle ritenute da applicare sui contratti che vengono intermediati attraverso i portali. Un'attività di vigilanza che va nel solco delle verifiche fiscali condotte nel recente passato. In particolare dal comando generale della Guardia di Finanza ricordano quelle nei confronti di società appartenenti a gruppi multinazionali nel settore delle piattaforme digitali per l'intermediazione di servizi alloggiativi, che avevano omesso di effettuare e versato ritenute alla fonte. Operazioni che hanno portato le società interessate a chiudere i conti per il pregresso versando complessivamente oltre 1,2 miliardi di euro per imposte, interessi e sanzioni. Anche in questo caso però la valenza è doppia, perché non riguarda solo gettito recuperato per gli anni addietro ma anche una fonte per il presente e il futuro. Perciò anche il presidio su questo fronte diventa cruciale. © RIPRODUZIONE RISERVATA

