

CIN locazioni brevi, obblighi e sanzioni nella dichiarazione 2026

SINTESI OPERATIVA

Chi offre immobili per locazioni brevi o turistiche e chi gestisce strutture ricettive deve ottenere il CIN tramite la BDSR, esporlo all'esterno, inserirlo in ogni annuncio e comunicarlo agli intermediari. Dal 2026 il codice va indicato anche nella dichiarazione dei redditi e nella Certificazione Unica: l'invio telematico privo del dato viene scartato. Il precedente codice regionale non lo sostituisce. Le violazioni possono comportare sanzioni da 500 a 8.000 euro, rimozione degli annunci irregolari e segnalazioni all'Agenzia delle Entrate.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il Codice Identificativo Nazionale (CIN) è obbligatorio dal 2 gennaio 2025 per tutte le unità abitative destinate a locazioni brevi o turistiche e per le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. La sua base normativa è l'art. 13-ter del D.L. 145/2023, convertito dalla Legge 191/2023, e la gestione della banca dati è affidata al Ministero del Turismo tramite la piattaforma BDSR. Dal lato fiscale, la Legge di Bilancio 2025 (art. 1, commi 74-80, Legge 207/2024) ha introdotto l'obbligo di indicare il CIN nelle dichiarazioni dei redditi e nella Certificazione Unica: la dichiarazione trasmessa senza il codice viene scartata telematicamente. Il codice va esposto all'esterno dello stabile, riportato in ogni annuncio e comunicato agli intermediari. Le sanzioni per inadempienza vanno da 500 a 8.000 euro, a seconda della violazione, con possibile rimozione degli annunci irregolari e comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

CIN LOCAZIONI BREVI: IL NUOVO PUNTO DI CONTROLLO

Il CIN non è più un adempimento laterale per chi affitta case, appartamenti o porzioni di immobili a fini turistici. Dal 2 gennaio 2025 il Codice Identificativo Nazionale è diventato il perno di un sistema più ampio, che collega Banca Dati nazionale, annunci online, controlli comunali, sicurezza degli immobili e dichiarazioni fiscali. Chi concede un immobile in locazione breve o turistica deve richiederlo, conservarne la ricevuta, esporlo dove necessario e indicarlo nei modelli fiscali corretti. La mancata gestione del codice può portare a sanzioni pesanti e alla rimozione degli annunci irregolari, oltre a far scattare segnalazioni verso l'Agenzia delle Entrate.

La parola chiave è **CIN locazioni brevi**, perché il codice nazionale serve a rendere riconoscibile ogni immobile o struttura nel circuito delle ospitalità temporanee. Il legislatore ha costruito un sistema che non guarda soltanto alla pubblicazione degli annunci, ma anche alla tracciabilità amministrativa e fiscale.

Il perimetro comprende tre categorie principali:

1. unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
2. unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi disciplinate dall'art. 4 del D.L. 50/2017;
3. strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, secondo le normative regionali e provinciali applicabili.

Si pensi a una proprietaria che affitta un appartamento al mare per soggiorni di 7 o 12 giorni, tramite un portale online. Anche se non esercita un'attività imprenditoriale vera e propria, l'immobile rientra nel perimetro del CIN. Lo stesso vale per chi pubblica un annuncio per una casa in montagna destinata a soggiorni turistici stagionali.

Diverso è il caso dell'ospitalità gratuita. Le FAQ ministeriali (aggiornate al 23 aprile 2026) escludono l'obbligo quando l'attività resta realmente gratuita. Le libere donazioni non fanno venir meno, da sole, la gratuità. Il punto va però trattato con cautela: se l'apporto economico appare stabile, predeterminato o collegato al soggiorno, l'inquadramento può cambiare.

LA RICHIESTA PASSA DALLA BDSR

Il CIN si richiede tramite la piattaforma BDSR del Ministero del Turismo. L'accesso avviene con SPID o CIE. Per i cittadini stranieri è prevista una procedura con credenziali rilasciate dal Ministero, previa registrazione.

Dopo l'accesso, l'utente visualizza le strutture associate al proprio codice fiscale. Se l'immobile è già presente, può entrare nella scheda e completare la richiesta. Se invece non compare, occorre inviare una segnalazione tramite il form previsto dalla piattaforma.

La domanda non è solo un clic formale. Il richiedente deve integrare i dati mancanti – in particolare quelli catastali – e rendere le autocertificazioni richieste sui requisiti di sicurezza e sulle dotazioni obbligatorie.

TIPOLOGIA	AUTODICHIARAZIONI E DATI RICHIESTI
Struttura ricettiva o locazione in forma imprenditoriale	Dati catastali, requisiti di sicurezza degli impianti secondo la normativa statale e regionale, dotazioni obbligatorie di sicurezza
Locazione in forma non imprenditoriale	Dati catastali, dotazione di rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio funzionanti, estintori portatili a norma
Struttura non presente in BDSR	Segnalazione di struttura mancante, istruttoria regionale o provinciale e possibile rilascio del CIN verificato o non verificato

Una volta completati i campi obbligatori, la piattaforma consente di ottenere il codice. L'utente riceve una comunicazione ma deve rientrare nella BDSR per scaricare il PDF protocollato. Quel documento va conservato: nella gestione quotidiana può diventare il primo elemento da esibire in caso di verifica.

SE LA STRUTTURA NON COMPARE IN BANCA DATI

Il caso della struttura non presente in BDSR merita attenzione. Non sempre l'assenza dipende da un errore del sistema: talvolta manca un passaggio regionale o comunale, come la registrazione preventiva prevista dalla disciplina territoriale.

Se il codice regionale o provinciale è previsto, occorre prima ottenerlo. Solo dopo si può procedere con il CIN. Se invece la Regione o la Provincia autonoma non prevede quel codice per la specifica struttura, il locatore deve comunque richiedere il CIN nazionale.

Quando viene aperta una segnalazione per struttura mancante, la Regione o la Provincia autonoma ha 30 giorni per svolgere l'istruttoria. L'esito può essere positivo, negativo o mancante. Se non arriva alcuna risposta entro il termine, la BDSR può rilasciare un CIN non verificato.

Quel codice può essere usato subito per annunci ed esposizione. Consente al proprietario di non restare paralizzato per ritardi amministrativi non direttamente imputabili a lui. Resta però un codice provvisorio nella sostanza, perché una verifica negativa successiva ne comporta la revoca.

IL VECCHIO CODICE REGIONALE NON BASTA

Uno degli errori più frequenti è ritenere che il codice regionale o provinciale sostituisca il CIN. Non è così: l'obbligo nazionale è autonomo e generalizzato.

Chi opera in una Regione che già impone un codice identificativo deve, nella maggior parte dei casi, gestire entrambi i riferimenti. Il CIN non elimina gli obblighi territoriali. Li affianca.

Un locatore con un appartamento in una Regione che richiede già il CIR dovrà indicare il codice regionale secondo le regole locali e, in aggiunta, ottenere ed esporre il CIN. Il portale online dovrà riportare entrambi i codici. La mancata indicazione del CIN resta sanzionabile anche se il codice regionale è presente.

Questa doppia gestione risponde a due livelli diversi: quello territoriale, legato alle regole regionali, e quello nazionale, legato alla banca dati unica e ai controlli fiscali.

ANNUNCI, PORTALI E CARTELLO ESTERNO

Il CIN deve comparire in ogni annuncio, ovunque pubblicato e comunicato. La formula è ampia: comprende portali OTA, siti web proprietari, annunci su giornali, pagine social usate per promuovere l'immobile e comunicazioni commerciali verso intermediari.

L'obbligo non riguarda solo il locatore. Anche gli intermediari immobiliari e i gestori dei portali telematici devono indicare il CIN negli annunci pubblicati. Il codice deve quindi essere trasmesso correttamente a chi gestisce la commercializzazione dell'alloggio.

Il codice va esposto all'esterno dello stabile in cui si trova l'appartamento o la struttura, nel rispetto degli eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Le FAQ ministeriali ammettono modalità alternative al cartello quando regolamenti condominiali o limiti locali rendono problematica l'affissione, ma il CIN deve risultare visibile al pubblico in modo idoneo.

Un codice scritto in piccolo, nascosto dietro una porta interna o comunicato solo dopo la prenotazione non è coerente con la funzione di trasparenza della norma.

REQUISITI DI SICUREZZA: NON SOLO BUROCRAZIA

La disciplina sul CIN non si esaurisce nella richiesta del codice. L'art. 13-ter collega l'adempimento anche ai requisiti di sicurezza degli immobili.

Per le locazioni gestite in forma imprenditoriale occorrono i requisiti di sicurezza degli impianti previsti dalla normativa statale e regionale. Per tutte le unità immobiliari – incluse quelle in locazione non imprenditoriale – è obbligatoria la dotazione di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio funzionanti, oltre che di estintori portatili a norma.

Il passaggio "in ogni caso" è significativo: riguarda anche la locazione non imprenditoriale. Il proprietario che affitti un solo appartamento per periodi brevi non può ragionare come se la norma sulla sicurezza fosse riservata agli operatori professionali.

Il comma 8 dell'art. 13-ter prevede inoltre la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per chi svolge attività ricettiva in forma imprenditoriale. L'elemento che fa scattare l'obbligo è la presenza di connotati organizzativi tipici di un'attività d'impresa: pluralità di unità gestite in modo coordinato, utilizzo di personale, offerta strutturata di servizi accessori. La linea di demarcazione tra attività imprenditoriale e non imprenditoriale è spesso sottile e va valutata caso per caso.

DOVE INDICARE IL CIN NEI MODELLI FISCALI

La novità più sensibile per studi professionali e contribuenti riguarda la dichiarazione. L'art. 1, commi 74-80, della Legge 207/2024 (Legge di Bilancio 2025) ha previsto l'indicazione del CIN nelle dichiarazioni fiscali, nella Certificazione Unica e nelle comunicazioni relative ai contratti di locazione breve. **La dichiarazione trasmessa telematicamente senza il CIN viene scartata in fase di invio:** non si tratta di un'irregolarità sanabile a posteriori, ma di un'anomalia che blocca la trasmissione stessa.

QUALIFICAZIONE DEL REDDITO	MODELLO E QUADRO	DOVE INDICARE IL CIN
Reddito fondiario da fabbricati	Redditi PF, quadro RB	Sezione III "Codice Identificativo Nazionale – CIN"
Reddito diverso (es. sublocazione)	Redditi PF, quadro RL	Rigo RL10, colonna 6
Reddito d'impresa	Redditi PF, quadro RS	Sezione dedicata alle strutture ricettive – verificare le istruzioni ministeriali del modello in uso



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Pizzano

STUDIO PIZZANO

QUALIFICAZIONE DEL REDDITO	MODELLO E QUADRO	DOVE INDICARE IL CIN
Redditi certificati da intermediari	Certificazione Unica	Sezione dedicata alle locazioni brevi, secondo le istruzioni CU
Modello 730	Quadro B	Sezione III – Colonna 1 (N. di rigo), Colonna 2 (Mod. n.), Colonna 3 (Codice CIN)

La distinzione non è solo formale. Se il reddito viene trattato come fondiario, il CIN segue l'immobile nel quadro RB, dove la nuova Sezione III è stata introdotta proprio dalla Legge di Bilancio 2025. In questo quadro la compilazione del CIN è anche funzionale all'applicazione della **cedolare secca alla doppia aliquota**: il 21% si applica al primo immobile concesso in locazione breve, il 26% a ciascuno dei successivi. Se il provento deriva invece da una sublocazione o da una concessione in godimento che genera reddito diverso, l'indicazione si sposta nel quadro RL.

UN ESEMPIO PRATICO DI COMPILAZIONE

Si immagini un contribuente persona fisica che concede in locazione breve un appartamento di proprietà a Bologna. Il reddito viene dichiarato come reddito fondiario con cedolare secca al 21% (primo e unico immobile). L'appartamento è indicato nel quadro RB, sezione I. Nella Sezione III del quadro RB il contribuente riporta: il numero del rigo dell'immobile in colonna 1, il numero del modulo in colonna 2 (solo se usa più moduli), il Codice Identificativo Nazionale assegnato dalla BDSR in colonna 3.

Se lo stesso contribuente subloca un appartamento preso in locazione e percepisce corrispettivi da locazione breve, il reddito non segue lo schema del reddito fondiario ma va valutato nel quadro RL, con indicazione del CIN nel rigo RL10, colonna 6.

Una società o un imprenditore individuale che gestisce più unità destinate ad attività turistico-ricettiva deve invece fare riferimento al quadro RS, con una mappatura puntuale dei codici verificata sulle istruzioni ministeriali del modello in uso. Non è prudente inserire questi dati all'ultimo momento senza un archivio interno aggiornato.

SANZIONI: QUANTO PUÒ COSTARE L'ERRORE

Il sistema sanzionatorio colpisce sia l'assenza del codice sia l'uso incompleto o scorretto. Le somme non sono simboliche.

VIOLAZIONE	TIPO DI MISURA	IMPORTO / CONSEGUENZA
Struttura o immobile privo di CIN	Sanzione amministrativa pecuniaria	Da € 800 a € 8.000
Mancata esposizione o mancata indicazione del CIN	Sanzione amministrativa pecuniaria	Da € 500 a € 5.000 per struttura o unità immobiliare
Assenza dei requisiti di sicurezza richiesti	Sanzione amministrativa pecuniaria	Da € 600 a € 6.000 per ciascuna violazione accertata
Attività imprenditoriale senza SCIA (comma 8, art. 13-ter)	Sanzione amministrativa pecuniaria	Da € 2.000 a € 10.000
Annuncio irregolare (privo di CIN o con codice non valido)	Provvedimento ordinatorio-coercitivo	Rimozione immediata dell'annuncio dalla piattaforma

L'applicazione delle sanzioni pecuniarie spetta al Comune nel cui territorio si trova la struttura o l'immobile, tramite gli organi di polizia locale. I risultati dei controlli vengono comunicati anche alla Direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate competente in base al domicilio fiscale del trasgressore. Una verifica comunale, quindi, non resta più circoscritta al perimetro amministrativo del turismo: un annuncio senza CIN può diventare un indicatore di rischio fiscale.

CONTROLLI E INCROCI CON IL FISCO

La BDSR non è solo un archivio. Serve a coordinare informazioni nazionali e territoriali nella logica del contrasto all'abusivismo e all'evasione fiscale nel settore delle locazioni brevi.

Agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza possono usare le informazioni disponibili per analisi del rischio. Il dato del CIN, unito agli annunci pubblicati, alle certificazioni degli intermediari e alle dichiarazioni fiscali, consente controlli più mirati.

Nella prassi, un disallineamento può nascere in molti modi:

1. annuncio online privo di CIN;
2. CIN indicato nell'annuncio ma assente nella dichiarazione;
3. codice riferito a un soggetto diverso da chi dichiara il reddito, senza adeguata ricostruzione documentale;
4. immobile presente in BDSR ma corrispettivi non coerenti con CU o comunicazioni degli intermediari;
5. attività apparentemente non imprenditoriale, ma svolta con caratteristiche organizzative più strutturate.

La difesa del contribuente, in questi casi, non si improvvisa. Serve un fascicolo documentale minimo: PDF del CIN, dati catastali, eventuale codice regionale, copia degli annunci, contratti, ricevute, CU degli intermediari e prospetto di riconciliazione dei corrispettivi.

IL PUNTO OPERATIVO PER GLI STUDI PROFESSIONALI

Per i professionisti, il CIN dovrebbe entrare nella checklist dichiarativa già in fase di raccolta documenti. Chiederlo a ridosso dell'invio del modello espone a errori – soprattutto quando il cliente gestisce più immobili o usa più piattaforme – e rischia di portare allo scarto telematico della dichiarazione.

La richiesta documentale dovrebbe includere almeno:

1. PDF protocollato rilasciato dalla BDSR;
2. eventuale codice regionale o provinciale;
3. elenco degli immobili concessi in locazione breve o turistica con indicazione di quale è il "primo" ai fini dell'aliquota cedolare 21%;
4. dati catastali aggiornati;
5. copia degli annunci pubblicati;
6. CU rilasciate dagli intermediari;
7. riepilogo dei canoni incassati;
8. documentazione sulle dotazioni di sicurezza;
9. eventuale SCIA, quando l'attività è svolta in forma imprenditoriale.

La raccolta è più ampia del solito, ma evita due criticità tipiche: dichiarare correttamente il reddito e dimenticare il codice, oppure indicare un CIN non riferibile all'unità immobiliare corretta.

UNA COMPLIANCE DA GESTIRE PRIMA DELL'ANNUNCIO

Il CIN va trattato come un presupposto operativo. Prima si verifica la posizione regionale o provinciale. Poi si entra nella BDSR, si completa la richiesta, si scarica il PDF e si aggiornano annunci e comunicazioni.

Solo dopo ha senso pubblicare o mantenere online l'offerta. Procedere al contrario significa lasciare tracce pubbliche di una possibile irregolarità.

La vera novità, a ben vedere, non è il codice in sé. È il collegamento tra codice, piattaforma, doppia aliquota cedolare secca, controlli locali e dichiarazione dei redditi. Chi affitta per pochi giorni tende a vedere l'adempimento come eccessivo. Ma il sistema ormai ragiona per dati. E i dati, quando non tornano, diventano rapidamente segnali di anomalia.



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (29/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*