

Case, arriva l'anagrafe dei proprietari (con la direttiva Ue): scattano i controlli incrociati su Catasto, rendite e affitti brevi. Le novità

La lotta contro gli immobili irregolari poggerà su una nuova «anagrafe» dei titolari, mentre lo scambio automatico dei dati tra Stati agevolerà gli incroci fiscali e la tracciabilità degli immobili (Fonte: <https://www.corriere.it/> 27 febbraio 2026)



Non esiste - almeno per ora - una banca dati pubblica europea con l'elenco di tutti i proprietari immobiliari. Ma esiste qualcosa che, sul piano fiscale, le si avvicina molto: **un sistema strutturato di scambio automatico di informazioni tra amministrazioni tributarie** che rende tracciabili i redditi generati tramite piattaforme digitali, affitti brevi inclusi. È questo il cuore della direttiva europea nota come **Dac7**, spesso raccontata con l'espressione suggestiva di «anagrafe dei proprietari».

La differenza non è solo semantica. La prima evoca un registro consultabile; la seconda è un meccanismo di cooperazione amministrativa tra Stati. E proprio qui sta il punto.

Cos'è la Dac7 e cosa prevede davvero

Per capire bene di cosa stiamo parlando dobbiamo partire dal principio, ovvero dalla Dac7, la **direttiva Ue 2021/514** che modifica la normativa sulla cooperazione amministrativa in materia fiscale. È entrata in vigore il **1° gennaio 2023** e impone ai gestori di piattaforme digitali di raccogliere, verificare e trasmettere alle autorità fiscali nazionali informazioni sui redditi generati dagli utenti attraverso le loro infrastrutture.

Il perimetro è ampio: locazioni immobiliari (anche brevi), vendita di beni, prestazione di servizi personali, noleggio di mezzi di trasporto. Per quanto riguarda le case, le piattaforme come Airbnb o Booking.com devono comunicare dati quali identità dell'host, codice fiscale o equivalente, indirizzo dell'immobile, numero di giorni di locazione, importi incassati e commissioni trattenute. **Queste informazioni vengono inviate all'autorità fiscale dello Stato membro competente e poi condivise automaticamente con gli altri Paesi dell'Unione**, se rilevanti. È lo scambio automatico il vero salto di qualità: non più richieste su iniziativa, ma flussi periodici strutturati.

Perché si parla di «anagrafe dei proprietari»

Chiarito tutto questo, passiamo all'espressione giornalistica «**anagrafe dei proprietari**», che nasce dall'effetto combinato di due meccanismi:

- * il primo è proprio la Dac7, che crea una **banca dati fiscale dei redditi generati tramite piattaforme**;

- * il secondo è il più ampio sistema di **scambio automatico di informazioni** già attivo da anni sui conti finanziari, nell'ambito dello standard Ocse (Common Reporting Standard). Quest'ultimo riguarda conti correnti, investimenti e redditi di capitale, non direttamente gli immobili, ma contribuisce a rafforzare la cooperazione internazionale.

Non si tratta quindi di un catasto europeo accessibile al pubblico, bensì di archivi amministrativi condivisi tra autorità fiscali per finalità di controllo. Il contribuente non «entra» in una nuova anagrafe pubblica: i suoi dati, se genera redditi tramite piattaforme, vengono però incrociati con maggiore facilità.

Cosa cambia per chi affitta casa

Sul piano sostanziale, **la tassazione non cambia**. In Italia i redditi da locazione breve possono essere assoggettati a cedolare secca o Irpef secondo le regole vigenti. **La direttiva non introduce nuove imposte né nuove aliquote**.

Cambia invece la capacità di verifica. **Se un residente italiano affitta un immobile in un altro Stato Ue tramite una piattaforma digitale, le informazioni possono essere trasmesse automaticamente all'Agenzia delle Entrate italiana**. Allo stesso modo, un non residente che affitta in Italia tramite piattaforma è potenzialmente visibile anche al Fisco del proprio Paese.

«Dal punto di vista degli operatori professionali la Dac7 non è una minaccia per chi opera correttamente, ma la pietra tombale sulla concorrenza sleale», spiega al *Corriere* **Marco Celani**, presidente Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi e ad di Italianway.

Insomma, per chi è già in regola, l'impatto è soprattutto formale: maggiore tracciabilità e minore rischio di errori o omissioni involontarie.

Per chi non dichiara, aumenta la probabilità che l'omissione emerga attraverso l'incrocio dei dati.

«Per anni il settore degli affitti brevi è stato dipinto come una "zona grigia", ma con l'obbligo per chi incassa di agire da sostituto d'imposta e lo scambio automatico di dati tra Stati e piattaforme, i gestori professionali sono diventati il miglior alleato delle istituzioni», prosegue Celani.

«**Finalmente usciamo dalla narrazione dell'evasione endemica:** chi gestisce immobili in modo professionale non ha nulla da temere da una maggiore tracciabilità, anzi, ne beneficia perché vede espulsi dal mercato quei soggetti che, agendo nell'ombra, danneggiano la reputazione dell'intera categoria».

Il contesto italiano

Accanto al quadro europeo, l'Italia si muove anche sul piano interno. Nell'atto di indirizzo sugli obiettivi di politica fiscale firmato dal ministro dell'Economia **Giancarlo Giorgetti**, un capitolo rilevante è dedicato al Catasto e alla creazione di una nuova «Anagrafe dei titolari», definita come censimento fiscale dei proprietari immobiliari.

In linea con la Dac7, l'obiettivo dichiarato è rafforzare le attività di controllo sugli immobili irregolari e supportare anche gli enti territoriali, **sia nel contrasto all'evasione - a partire dall'Imu - sia nella gestione delle emergenze e nella salvaguardia del patrimonio immobiliare.** In questo scenario, lo scambio automatico di informazioni tra Stati - attivato anche attraverso accordi multilaterali - e il rafforzamento delle banche dati catastali nazionali si integrano e si consolida una rete di archivi fiscali sempre più interoperabili.

L'accordo tra Paesi e la cooperazione rafforzata

A proposito degli accordi multilaterali (l'Italia ne ha firmato uno con 24 Paesi dell'Unione), la base giuridica resta sempre la direttiva europea. In questi casi, però, non si tratta di un nuovo «registro globale» distinto dalla Dac7. **L'obiettivo comune resta sempre lo stesso: ridurre l'asimmetria informativa in un mercato digitale e transfrontaliero.** Poiché l'economia delle piattaforme ha reso frequenti le locazioni tra soggetti di Paesi diversi, il Fisco si adegua rendendo sistematico lo scambio di dati.

«Questa trasparenza europea rende il nostro mercato immobiliare ancora più attrattivo per gli investitori istituzionali e internazionali, perché stabilizza le regole del gioco», aggiunge Marco Celani. «**La tracciabilità è il prerequisito fondamentale per far sì che l'ospitalità in appartamento sia riconosciuta come un'industria seria, moderna e centrale per l'economia del Paese.**».

I possibili effetti sul mercato

Riepilogando, la maggior trasparenza, da un lato **riduce lo spazio per l'evasione e per la concorrenza sleale** rispetto agli operatori che già dichiarano correttamente; dall'altro **aumenta la**

prevedibilità del quadro regolatorio per chi investe nel settore immobiliare, anche oltre confine.

La partita, dunque, non è quella di un nuovo prelievo, ma di una maggiore effettività di quello esistente. In un contesto in cui la mobilità dei capitali e delle persone è elevata, la cooperazione fiscale diventa lo strumento con cui gli Stati cercano di tenere il passo.

La cosiddetta «anagrafe dei proprietari» non è un Grande Fratello fiscale, conclude Ceriani, «piuttosto è la "maturazione digitale" del turismo». E' il segno di un'amministrazione tributaria che diventa europea nei flussi informativi. Per chi affitta casa, dunque, la parola chiave non è tanto controllo, quanto tracciabilità. E la tracciabilità, oggi, passa inevitabilmente dai dati.