

## FAQ VERSIONE 1.0 – COMUNICAZIONE DAC7 – 14 Febbraio 2024

Le presenti FAQ sono destinate a tutti i Property Manager titolari di account aziendali sulle OTA (ad esempio le più note Airbnb e Booking.com) e di un servizio online di prenotazione diretta che incassano le somme provenienti dalle prenotazioni degli ospiti. Queste FAQ si basano sul DECRETO LEGISLATIVO 1° marzo 2023, n. 32 in attuazione della DAC7. Non sostituiscono o costituiscono una consulenza LEGALE e/o FISCALE, pertanto sono da intendersi a scopo informativo e divulgativo.

**Domanda 1: chi deve inviare la comunicazione DAC7 all’Agenzia delle Entrate e con quali dati al suo interno?**

Risposta: è obbligato il Property Manager che nel 2023 ha incassato somme di denaro dagli ospiti, trattenendo una parte di queste per servizi e versando la restante parte ai proprietari (o possessori di immobili)

**Domanda: Che dati inviare se si ritiene di essere obbligati all’invio?**

Risposta: Il Property Manager deve inviare innanzitutto i suoi dati anagrafici in quanto soggetto obbligato all’invio. Poi segue:

### PER OGNI VENDITORE (PROPRIETARIO)

- 1) nome e cognome (o ragione sociale per persone giuridiche);
- 2) indirizzo principale;
- 3) NIF cioè codice fiscale (o partita iva) o luogo di nascita se NIF non disponibile;
- 4) data di nascita;
- 5) numero di registrazione dell’attività per le persone giuridiche;
- 6) l’iban o altro identificativo del conto finanziario (es conto corrente) su cui avviene il pagamento del corrispettivo e l’intestatario;
- 7) l’indirizzo in cui è situato l’immobile e i dati catastali (in sintesi codice comune, foglio, particella e subalterno);
- 8) il corrispettivo totale versato o accreditato nel corso di ogni trimestre del periodo oggetto di comunicazione, da intendersi le somme di denaro che il proprietario ha ricevuto tramite il property manager al netto delle commissioni, del compenso del Property Manager, delle pulizie e della biancheria;

- 9) il numero di attività pertinenti prestate da intendersi come numero di prenotazioni ricevute durante il periodo di comunicazione;
- 10) eventuali diritti, commissioni o imposte trattenuti o addebitati dal gestore di piattaforma da intendersi come commissioni della piattaforma, compenso del property manager, ritenuta ex DL 50/2017 convertito con modificazioni in legge n. 96/2017;
- 11) se disponibile, il numero di giorni di locazione e il tipo di ogni singola proprietà inserzionata;
- 12) il tutto diviso per quattro trimestri a partire dal 1° gennaio 2023.

**Domanda 2: sono obbligato a fare questa comunicazione?**

Risposta: le FAQ dell'Agenzia delle Entrate del 9 febbraio 2024 riportano le seguenti parole

*<< Nel caso in cui il property manager presenti i requisiti per essere considerato un Gestore di Piattaforma tenuto alla comunicazione dovrà assolvere agli adempimenti di adeguata verifica in materia fiscale e di comunicazione delle informazioni previsti dal D.lgs. n° 32/2023 (cfr. FAQ OCSE Sezione I, n. 15). In ogni caso, se vi sono più Gestori di piattaforma con obbligo di comunicazione in relazione al medesimo venditore oggetto di comunicazione, ciascuno di essi è esonerato da tale obbligo se può provare che le medesime informazioni sono state comunicate da un altro gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione (cfr. D.lgs. n. 32/2023, articolo 10, commi 1 e 2). Nell'ipotesi in cui il property manager non presenti i requisiti per essere considerato un Gestore di Piattaforma tenuto alla comunicazione e sia registrato su una Piattaforma come Venditore insieme al proprietario dell'immobile, il Gestore di piattaforma tenuto alla comunicazione dovrà comunicare come Venditore oggetto di comunicazione solo il proprietario dell'immobile (cfr. FAQ OCSE Sezione III, n. 9)>>.*

Ad oggi non ci sono altre informazioni e specifiche. Decine di Property Manager hanno deciso in via cautelativa di inviare la comunicazione DAC7 per le sole prenotazioni dirette. Altri per tutte le prenotazioni, anche pervenute dalle OTA.

**Domanda 3: perché alcuni Property Manager stanno comunicando anche i dati delle prenotazioni ricevute dalle OTA?**

Risposta:

<<Art. 10 - Obblighi di comunicazione ed esoneri

1. *Il gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), numero 1), comunica all'Agenzia delle entrate le informazioni di cui all'articolo 11, relativamente al periodo oggetto di comunicazione, entro il 31 gennaio dell'anno civile successivo all'anno cui si riferisce la comunicazione. **Se vi sono più gestori di piattaforma con obbligo di comunicazione in relazione al medesimo venditore oggetto di comunicazione, ciascuno di essi è esonerato da tale obbligo se può provare che le medesime informazioni sono state comunicate all'Agenzia delle entrate da un altro gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione...** >>*

La risposta è nella frase in grassetto: se un gestore può provare che un altro gestore al pari obbligato, abbia proceduto alla comunicazione... in molti per evitare sanzioni hanno deciso, nell'incertezza, di inviare anche questi dati.

**Esempio: se il Property Manager può provare che Booking.com ha comunicato i suoi dati, può non fare la comunicazione. Ad oggi tuttavia non si ha modo di verificare i dati che i grandi portali hanno comunicato.**

**Domanda 4: nel file excel prodotto dalla Star Soluzioni trovo le voci previste dall'Agenzia delle Entrate, come le compilo?**

Risposta:

- **CORRISPETTIVO PER TRIMESTRE:** da intendersi come le somme pagate al proprietario al netto delle IMPOSTE – COMMISSIONI DEL PORTALE SE PRESENTI – COMPENSO DEL PROPERTY MANAGER – EVENTUALI COSTI DI PULIZIA E BIANCHERIA SE ADDEBITATI ALL'OSPITE (chiedi comunque info al tuo Commercialista di fiducia) per il trimestre di riferimento;
- **NUMERO DI ATTIVITA' PERTINENTI:** da intendersi come il numero delle prenotazioni ricevute e a cui il Property Manager ha dato seguito durante il trimestre di riferimento;
- **CANONI E COMMISSIONI:** da intendersi come COMMISSIONI DEL PORTALE SE PRESENTI – COMPENSO DEL PROPERTY MANAGER – EVENTUALI COSTI DI PULIZIA E BIANCHERIA SE ADDEBITATI ALL'OSPITE;
- **IMPOSTE TRATTENUTE:** da intendersi come RITENUTA EX DL 50/2017 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE N. 96/2017 (sull'applicazione della ritenuta ti rimando al tuo Commercialista di fiducia);

- **REGISTRO CATASTALE:** si intende il CODICE COMUNE CATASTALE PRESENTE IN VISURA, FOGLIO, PARTICELLA E SUBALTERNO.
- **ALTRE ATTIVITA':** se sei un Property Manager e non un Tour Operator non ti interessano queste voci;
- **VENDITORE PERSONA GIURIDICA – CODICE FISCALE:** a differenza delle ditte individuali che possiedono un codice fiscale del titolare, nelle società il codice fiscale coincide con la partita iva. Ad ogni modo va sempre inserito come campo, anche se appare una ripetizione.

Se hai ancora dubbi puoi scrivermi a [info@avvocatodellextralberghiero.it](mailto:info@avvocatodellextralberghiero.it) o contattarmi via WhatsApp al +393886583087 o via cel al +39 0806190764. Opero online in tutto il mondo!

Ho fondato nel 2019 l'Avvocato dell'Extralberghiero con lo scopo di approfondire esclusivamente i temi legati all'extralberghiero e al property management. Ho seguito con esito positivo il primo sfratto per finita locazione turistica in Italia. Seguo oltre 600 Property Manager in tutta Italia con quasi 20.000 appartamenti gestiti, tra i quali ci sono anche Agenti Immobiliari e Tour Operator, assistendoli sotto l'aspetto legale, fiscale e amministrativo. Se vuoi ricevere più info o un checkup della tua attività contattami pure!

PS: nessun Property Manager è stato spaventato o intimorito in queste FAQ.

Buona diffusione a tutti!

*Giuseppe Lattanzio – L'avvocato dell'Extralberghiero*

**Bari Via Abate Giacinto Gimma 225**