

## Proprietà e diritti reali

---

# ***Attuazione Dac7 in Italia: fissati obblighi e sanzioni per gestori di piattaforme online e venditori***

di Carlo Alberto Rezzani, Dottore commercialista, Donatella Marino, Avvocato



### Parole chiave

**attuazione - Dac7 - decreto legislativo - piattaforma - gestore oggetto di comunicazione - venditore - venditore escluso - verifica - comunicazione - informazioni - sanzioni - privacy**

### Sintesi

Publicato in Italia il Decreto che **fissa gli obblighi di verifica e comunicazione** imposti ai gestori delle piattaforme dalla DAC7. Il termine per le prime comunicazioni slitta al 31 gennaio 2024. Per garantirne l'attuazione, il Decreto prevede specifiche procedure di natura privatistica e un sistema sanzionatorio di carattere amministrativo del tutto atipico.

### La Direttiva (UE) 2021/514 e il suo recepimento in Italia

Il **D.Lgs. 1° marzo 2023, n. 32, "Attuazione della direttiva (UE) 2021/514... recante modifica della direttiva 2011/16/UE relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale"**, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 25 marzo. La Direttiva (DAC7) è stata recepita in Italia dalla Legge di delegazione europea 2021 (L. 127/2022). La principale novità della DAC7, rispetto agli operatori privati, è l'obbligo posto in capo ai **gestori delle piattaforme digitali** (come definiti nella stessa DAC7) di comunicare con cadenza periodica all'amministrazione fiscale (in Italia l'Agenzia delle Entrate) i dati e i corrispettivi percepiti dei "venditori" attivi sui loro portali (v. anche <https://www.eclegal.it/real-estate-turismo-dac-obblighi-gestori-delle-piattaforme-line/> ). Si tratta di corrispettivi derivanti da operazioni di vendita di beni e di servizi personali, di noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto e di locazione di immobili, **compresi gli immobili residenziali e commerciali e gli spazi di parcheggio** ("Attività Pertinente"). I dati comunicati sono poi oggetto di scambio automatico tra gli Stati membri, al

fine di aiutare le Autorità fiscali a riscuotere le imposte dovute.

I capi da I a II (Artt. 1-11) del Decreto recepiscono le **definizioni** della Direttiva e delineano le procedure relative agli obblighi di verifica e comunicazione per i gestori di piattaforme digitali all'amministrazione fiscale.

Il capo IV (Artt.12-15) prevede ulteriori disposizioni per l'**efficace attuazione**, tra cui sanzioni e altre disposizioni atte a garantire il rispetto delle procedure di adeguata verifica e degli obblighi di comunicazione.

Il capo V (Artt. 16-19) introduce disposizioni sulla **protezione e violazione dei dati**, verifiche congiunte e termini di decorrenza del provvedimento.

### Le definizioni dell'Art. 2 D.Lgs 32/2023

Il Decreto ripropone le definizioni elaborate dalla Direttiva. Tra queste, la definizione di **"gestore di piattaforma"**: *"entità che stipula un contratto con i venditori per mettere a loro disposizione una piattaforma o una parte di essa"* e di **"attività pertinente"**, l'attività *"svolta al fine di percepire un Corrispettivo...e che rientra in una delle tipologie elencate..."* Come nella Direttiva, il **"corrispettivo"** è *"la compensazione, in qualsiasi forma, al netto di spese, commissioni o imposte trattenute o addebitate dal gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione, che sia versata o accreditata a un venditore in relazione all'attività pertinente e il cui importo sia noto al gestore di piattaforma o sia dallo stesso ragionevolmente conoscibile"*.

### Venditore, venditore attivo e venditore oggetto di comunicazione

Vicino al concetto di venditore, definito come *"un utente della piattaforma, sia esso una persona fisica o un'entità, che si è registrato sulla piattaforma durante il periodo oggetto di comunicazione e svolge un'attività pertinente"*, il Decreto mantiene le ulteriori definizioni di:

- *"venditore attivo"*: **"un venditore che presta un'attività pertinente durante il periodo oggetto di comunicazione o a cui è versato o accreditato un corrispettivo in relazione a un'attività pertinente durante il medesimo periodo"**, e di:

- **"venditore oggetto di comunicazione"**: **"un venditore attivo, diverso da un venditore escluso, che è residente nel territorio dello Stato o che ha dato in locazione beni immobili ivi ubicati"** (Art. 2 co. 1 lett. n), o),p) ).

Rimane escluso, come nella Direttiva, tra gli altri,

- il venditore *"per il quale il gestore di piattaforma ha facilitato oltre duemila attività pertinenti mediante la locazione di beni immobili in relazione a una proprietà inserzionata durante il periodo oggetto di comunicazione"* nonché,
- il venditore *"per il quale il gestore di piattaforma ha facilitato meno di trenta attività"*

***pertinenti** mediante la vendita di beni e l'importo totale del relativo corrispettivo versato o accreditato non era superiore a 2.000 euro durante il periodo oggetto di comunicazione”.*

## **Le informazioni sui beni immobili in locazione**

L'Art. 6 si occupa di disciplinare specificamente la raccolta di informazioni **sui beni immobili in locazione**, prevedendo per tali informazioni che **il gestore della piattaforma acquisisca l'indirizzo di ciascuna proprietà “inserzionata”** e, se disponibile, il relativo **numero di iscrizione al registro catastale**. Aggiunge poi una diversa tipologia di obblighi per *“ogni venditore che è un'entità e che ha effettuato oltre **duemila attività pertinenti di locazione di beni immobili in relazione a una proprietà inserzionata tramite una piattaforma**”* e su un simile enunciato sarà necessario lo sforzo dell'interprete per un corretto inquadramento nell'impianto giuridico italiano, sfornito di simili concetti e definizioni. Per tali “venditori” il gestore della piattaforma acquisisce i documenti giustificativi, i dati o le informazioni che attestano che la proprietà inserzionata appartiene allo stesso proprietario.

## **Le informazioni da comunicare**

Tra le informazioni da comunicare indicate all'Art. 11 compare, se conosciuto dal gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione, *“in aggiunta all'identificativo del conto finanziario del venditore, **il nome del titolare del conto finanziario su cui è versato o accreditato il corrispettivo, se differente dal nome del venditore oggetto di comunicazione, nonché ogni altra informazione di identificazione finanziaria di cui il gestore di piattaforma dispone in relazione al titolare del conto**”.*

La stessa disposizione è prevista *“**in relazione a ciascun venditore oggetto di comunicazione che ha svolto un'attività pertinente che comporta la locazione di beni immobili**”.*

Tale disposizione, insieme alla definizione di “*venditore attivo*” dà rilevanza per le comunicazioni ai soggetti che concretamente incassano i corrispettivi, seppur non corrispondenti a quelli registrati nella piattaforma (“venditori”).

Al fine di adempiere ai propri obblighi di comunicazione, il gestore della piattaforma contestualmente all'avvio della propria attività, deve quindi effettuare la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate (salvo l'abbia già effettuato presso l'autorità competente di un altro Stato (Art. 14). In caso di violazione, l'art. 12 co. 4 prevede una sanzione pecuniaria di 10.000 euro.

Da segnalare che, posto il ritardo nell'attuazione, il primo termine di comunicazione per i gestori oggetto di comunicazione slitta al 31 gennaio 2024 (Art. 10 co.6).

## **Obblighi contrattuali e sanzioni**

L'Art. 12 impone ai gestori di introdurre **specifiche clausole nei contratti** che regolano i rapporti con i venditori. In mancanza, è previsto un impianto sanzionatorio volto a garantire il

rispetto delle procedure di adeguata verifica e degli obblighi di comunicazione, sia rispetto al venditore, che al gestore di piattaforma.

A quest'ultimo è richiesto, infatti, di inserire nel contratto con il venditore *“una **clausola unilaterale** in base alla quale, se il venditore oggetto di comunicazione non fornisce tutte o alcune delle informazioni richieste a seguito dell'invio di due solleciti di risposta successivi alla richiesta iniziale, sempre che siano decorsi sessanta giorni dall'invio di quest'ultima, **il profilo del venditore viene chiuso** e viene impedito allo stesso di iscriversi nuovamente alla piattaforma oppure, in alternativa, **il gestore di piattaforma trattiene il corrispettivo dovuto al venditore** fino a quando non sono fornite le informazioni richieste”*.

Anche per il gestore, nei casi di omessa, incompleta o inesatta comunicazione delle informazioni di cui all'articolo 11 sono previste sanzioni amministrative (co.3).

### **Tutela dei dati personali**

Quanto alla tutela dei dati personali, i gestori di piattaforma con obbligo di comunicazione, ai sensi dell'Art. 17, **informano ogni persona interessata** che le informazioni ad essa relative saranno raccolte e trasferite in conformità alla Direttiva e alle norme di recepimento e forniscono *“tutte le informazioni che la stessa ha diritto di ottenere dal titolare del trattamento ai sensi del regolamento (UE) 2016/679, nonché del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, in tempo utile per poter esercitare i propri diritti in materia di protezione dei dati e, in ogni caso, prima che le informazioni siano comunicate”*.

L'Art. 12, infine, prevede al co. 2 la possibilità per il gestore di piattaforma con obbligo di comunicazione di conservare *“i dati relativi alle attività intraprese e alle informazioni utilizzate per adempiere agli obblighi di adeguata verifica... e agli obblighi di comunicazione...fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello civile in cui le informazioni sono comunicate o avrebbero dovuto essere comunicate”*. La previsione risulta tecnicamente coerente con i termini ordinari di prescrizione delle dichiarazioni IVA e Imposte Dirette e, pertanto, con la finalità di monitoraggio e di controllo della Direttiva europea.



Master di specializzazione

**DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE**

Scopri di più >