CITYFRACTION · GUÍA · RIESGOS

Italia y el código CIN: qué cambió en los alquileres turísticos

Italia creó un código nacional para cada alojamiento de alquiler breve. Explicamos cómo funciona el CIN y por qué importa en destinos como Capri.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/cin-affitti-brevi-italia

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-9PLA-QCVY · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-9PLA-QCVY

PUNTOS CLAVE

- El CIN se introdujo con el Decreto Ley 145/2023 como medida contra la informalidad y la evasión.
- Lo emite el Ministerio de Turismo a través de una base de datos nacional y sustituye a los códigos regionales.
- Debe mostrarse fuera del edificio y en cada anuncio.
- La falta del código se sanciona con multas; el cumplimiento es parte del valor del activo.

Un código para cada alojamiento

Italia introdujo el Codice Identificativo Nazionale (CIN) mediante una enmienda al llamado Decreto Anticipi, el Decreto Ley 145 de 18 de diciembre de 2023. El objetivo es identificar de forma única cada inmueble que se alquila por periodos breves a turistas, combatir la informalidad y mejorar el control fiscal.

El código sustituye a los códigos regionales que algunas regiones ya habían creado y unifica el sistema en todo el país.

Cómo se obtiene

El CIN lo asigna el Ministerio de Turismo a través de una base de datos nacional de estructuras de alojamiento. El propietario o el gestor presentan una solicitud en línea, que en el caso de particulares exige declarar los datos catastrales del inmueble. Las fechas de obligatoriedad se escalonaron entre finales de 2024 y comienzos de 2025, según la región y el momento de puesta en marcha de la plataforma.

Una vez asignado, el código debe exhibirse en el exterior del edificio donde está el apartamento y figurar en cada anuncio publicado en plataformas o sitios web.

Las sanciones

La norma prevé multas para quien alquile sin código y para quien no lo exhiba. Según análisis jurídicos publicados cuando se discutía el texto, las multas por operar sin CIN podían ir de 800 a 8.000 euros, según el tamaño de la estructura, y las de no exhibirlo de 500 a 5.000 euros. Como los textos legales se ajustan, conviene confirmar los importes vigentes con un asesor local.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-9PLA-QCVY · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-9PLA-QCVY

Lo esencial del CIN	
Aspecto	**Detalle**
Norma de origen	Decreto Ley 145/2023
Quién lo emite	Ministerio de Turismo (base de datos nacional)
Dónde se muestra	Fuera del edificio y en cada anuncio
Multa sin CIN (texto en discusión)	800 a 8.000 euros
Multa por no exhibirlo (texto en discusión)	500 a 5.000 euros

Fuentes: Cose di Casa y MySolution. Confirmar importes vigentes con asesoría local.

Por qué Italia endureció las reglas

Italia vivió en 2024 su mejor año turístico: el ISTAT registró 139,6 millones de llegadas y 466,2 millones de pernoctaciones. En ciudades y destinos muy visitados, el crecimiento de los alquileres breves generó tensiones por el acceso a la vivienda y por la competencia con los hoteles. El CIN es la respuesta del Estado para conocer el tamaño real de la oferta y controlar su tributación.

Es la misma tendencia que se ve en España con el registro único y en Colombia con el Registro Nacional de Turismo: más datos, más control y más formalidad.

Capri, un caso especial

En una isla como Capri, la oferta de alojamiento está limitada por la geografía y por estrictas normas urbanísticas y de paisaje. Eso hace que los alojamientos existentes tengan una demanda alta en temporada, pero también que cualquier cambio normativo tenga efectos importantes. Un activo en Capri debe tener todos sus permisos en regla: CIN, autorizaciones municipales y cumplimiento fiscal.

- Verifica que el alojamiento tenga su CIN asignado y visible.
- Revisa las autorizaciones municipales y regionales.
- Considera la estacionalidad: la temporada fuerte va de primavera a septiembre.
- Ten en cuenta el euro y los costos fijos de todo el año.

Riesgos

El riesgo regulatorio es real en toda Europa. Nuevas normas pueden limitar la actividad, subir los impuestos o exigir inversiones adicionales. La gestión profesional y la diversificación entre países ayudan a mitigarlo, pero no lo eliminan.

Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-9PLA-QCVY · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-9PLA-QCVY

Conclusión

El CIN no prohíbe el alquiler turístico: lo hace trazable. Para el inversionista, el mensaje es elegir activos formales, con gestores que entiendan la normativa local. Revisa siempre la situación regulatoria en la ficha de cada activo de CityFraction.

Preguntas frecuentes

¿Qué es el CIN en Italia?

El Codice Identificativo Nazionale, un código único que deben tener los alojamientos de alquiler breve desde 2024.

¿Quién emite el CIN?

El Ministerio de Turismo, a través de una base de datos nacional.

¿Dónde debe aparecer el código?

Fuera del edificio donde está el alojamiento y en cada anuncio publicado.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos