

Affitti brevi, Airbnb in 5 mosse

di Know How

Vuoi mettere a reddito un appartamento? Vuoi lanciarti nel mondo degli affitti online? Rivolgersi ad Airbnb e' il primo pensiero: leader del settore degli affitti brevi, il colosso di San Francisco rappresenta sicuramente un'ottima opportunità per guadagnare offrendo alloggio ed esperienze turistiche. "Indipendentemente dal tipo di casa o stanza che vuoi condividere" si legge sul sito ufficiale, "Airbnb rende semplice e sicuro ospitare dei viaggiatori. Spetta a te il controllo completo della disponibilità, dei prezzi, delle regole della casa e della modalità di interazione con gli ospiti". Che bello, tutto facile! Tuttavia, ci sono alcuni adempimenti burocratici e fiscali da ottemperare, che in materia di turismo variano a seconda delle normative comunali e regionali, per essere in regola ed evitare brutte sorprese. Vediamo quindi come affittare casa su Airbnb in 5 mosse.

Leggi anche >>> [Comprare casa con l'affitto: il Rent to Buy](#)

1) Comunicazione alla Regione

Il primo step e' la Scia, la comunicazione di inizio attività: collegandosi al sito impresainungiorno.gov.it, e' possibile scaricare i moduli per compilare la pratica Suap (Sportello Unico delle Attività Produttive). Dopo aver firmato digitalmente la pratica, la comunicazione arriva sia alla Regione che al proprio Comune. Non tutti i Comuni, soprattutto quelli più piccoli, sono abilitati ad accedere a Impresa in un giorno: in questo caso ci si dovrà recare fisicamente in Comune e presentare una domanda scritta.

Leggi anche >>> [L'Attestato di Prestazione Energetica \(APE\): tutti i dettagli](#)

2) La tassa di soggiorno

L'imposta di soggiorno, o tassa di soggiorno, e' un'imposta di carattere locale applicata a carico delle persone che alloggiano nelle strutture ricettive. L'applicazione dell'imposta avviene secondo criteri molto diversi, sia per le tariffe applicate sia per le modalità di applicazione: il tetto massimo previsto e' di 5 euro al giorno per persona. Dunque e' importante informarsi presso il proprio Comune per sapere come applicare correttamente la tassa di soggiorno ai propri ospiti.

Leggi anche >>> [Affitti brevi: tutte le info](#)

3) Comunicazione in Questura

Altro passaggio fondamentale e' comunicare in Questura i nominativi dei propri ospiti. Collegandosi a alloggiatiweb.poliziadistato.it e ottenute le credenziali, sarà necessario inserire le generalità di tutte le persone che occuperanno casa nostra. Si hanno 24 ore di tempo dall'arrivo degli ospiti e la mancata comunicazione di questi dati e' punibile penalmente: attenzione quindi a questo aspetto. Le ricevute di registrazione, disponibili sul sito della Questura per 30 giorni, vanno obbligatoriamente conservate per 5 anni.

Leggi anche >>> [Contratti di locazione: 5 tipologie tra cui scegliere](#)

4) L'annuncio su Airbnb

Finalmente arriva la parte divertente: la pubblicazione dell'annuncio su Airbnb! Qui puoi dare sfogo alla tua fantasia e alla tua creatività: fai delle belle foto che rappresentino fedelmente la condizione e gli arredi del tuo appartamento, inserendo didascalie e una descrizione dettagliata degli spazi. Fornisci delle regole della casa per gestire situazioni che riguarderanno i tuoi ospiti. Le tue regole possono fornire chiarezza su quello che permetti e vieti, come ad esempio fumare, ospitare animali domestici o accogliere visitatori aggiuntivi. Per tutto il resto, Airbnb ti segue passo passo per creare un annuncio accattivante e a regola d'arte.

Leggi anche >>> [Vendere casa: e le detrazioni fiscali?](#)

5) Le tasse

Si e' sentito parlare molto spesso di "Tassa Airbnb", la norma che costringerebbe la piattaforma online ad agire da sostituto

d'imposta, cioè riscuotere la cedolare secca sugli affitti brevi. Poiché la questione è ancora in alto mare, tra sentenze del Tar del Lazio e Consiglio di Stato, spetta a chi affitta presentare tutto in denuncia dei redditi, comunicando al Caf o al commercialista la lista dei compensi dell'anno precedente, riportati sul sito di Airbnb sotto la voce "cronologia delle transazioni".

Vuoi affittare la tua seconda casa o un immobile di tua proprietà su Airbnb? Vuoi maggiori informazioni sugli aspetti legali e fiscali?

[Scarica l'app e lancia una domanda ai nostri Kowner! È gratis!](#)