

G GUEST



Legislazione affitti brevi



Tra le diverse tipologie di contratto d'affitto può rivestire un particolare interesse, nell'ottica di un investimento immobiliare, quella denominata “locazione breve” o affitto di breve termine che è stata recentemente regolata dall'art.4 del DL 50/2017.

Perché un contratto di affitto si definisca “breve” è sufficiente che la sua durata non superi i 30 giorni senza altre condizioni specifiche sulle finalità della presenza degli affittuari (come nel caso dei contratti specifici per studenti o per locazione turistica).

Effettivamente, non occorre registrare un vero e proprio contratto di affitto breve, ma è necessario comunicare alle autorità preposte le generalità dell'affittuario e pagare, se richiesto, la tassa di soggiorno comunale.



D'altra parte, i proventi da questo tipo di attività non sono assimilabili né ad un reddito da locazione, né ad un introito da attività alberghiera, ma godono di una tassazione separata con cedolare secca al 21%.

Il proprietario dell'appartamento da affittare può fornire, inoltre, il servizio di pulizia e il rifornimento di biancheria per la casa e di prodotti per l'igiene come se si trattasse, nei fatti, di una struttura alberghiera, ma senza sostenerne l'impegno burocratico e i costi fiscali.

Questo tipo di locazione viene anche favorita, da alcuni anni, da una serie di portali online, come il famoso Airbnb, che presentano gli appartamenti da affittare con fotografie e descrizioni, mettono in comunicazione il proprietario con l'affittuario in modo semplice e sicuro e gestiscono i pagamenti senza che ci sia passaggio diretto di denaro tra gli interessati.