

La crescita di Airbnb in Italia è la punta dell'iceberg di un fenomeno più ampio

Boom degli affitti brevi tra tasse e rendimenti

Affidare la gestione della casa può costare fino al 30%

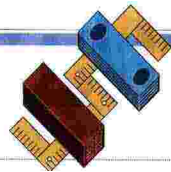
Cresce il fenomeno degli affitti brevi. Un boom reso possibile dalla facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta permessa da internet e dall'aumento delle case sfitte o inutilizzate. I fattori da considerare per valutare la convenienza rispetto alla locazione tradizionale di lunga durata sono molti e va detto che non tutti gli immobili si prestano agli affitti brevi. Di sicuro si evita il rischio morosità, ma bisogna valutare anche i co-

sti di cui si deve far carico il proprietario e che, invece, con la locazione lunga spetterebbero all'inquilino (tassa rifiuti, condominio e bollette). Va poi considerato il tempo necessario alla gestione: annunci sui portali online, accoglienza degli ospiti e adempimenti burocratici statali e regionali. E per far fronte a questi oneri, che possono arrivare fino al 30%, è sorta la nuova figura professionale dei gestori.

Dell'Oste e Mazzei > pagine 2-3

Casa

LO SPECIALE DEL LUNEDÌ



I numeri del boom

Gli annunci sul portale Airbnb sono passati tra il 2011 e il 2017 da 8.126 a 354mila, con un balzo del 53,9% solo nell'ultimo anno

Affitti brevi, successo al test di rendimento

La redditività dipende dal tasso di occupazione dei locali nell'arco dell'anno e dalla modalità di gestione

PAGINE A CURA DI

Cristiano Dell'Oste

Bianca Lucia Mazzei

Per qualcuno è diventata un'attività semi-professionale. Per altri è solo un modo di alleggerire il carico di imposte e spese legate alla casa, magari in attesa della vendita. Di certo, quello degli affitti brevi è uno dei trend più forti del momento sul mercato immobiliare. Tra opportunità di guadagno (a volte sovrastimate), proteste degli albergatori e interventi normativi da parte di Parlamento, Regioni e Comuni.

Dietro il boom c'è internet, che facilita l'incontro tra domanda e offerta in un modo impensabile fino a pochi anni fa, unito all'aumento di abitazioni sfitte, inutilizzate o in vendita. Il portale Airbnb, ad esempio, ha visto crescere gli annunci pubblicati dagli 8.126 del 2011 ai 354mila dell'anno scorso; ancora più importante il

trend di crescita rispetto al 2016: +53,9% su base annua.

Non ci sono dati ufficiali, ma a fronte dei 2,8 milioni di case affittate con contratti "lunghi", è probabile che una parte non trascurabile dei 5,4 milioni di case che le Finanze classificano come «a disposizione» siano locate per brevi periodi nell'anno. Del resto, secondo l'Istat nel periodo 2010-16 gli arrivi nelle strutture alberghiere sono cresciuti del 13,7%, mentre in quelle extra-alberghiere l'aumento è stato del 37,3 per cento. E anche se in quest'ultima categoria sono compresi tra l'altro case vacanze, bed and breakfast e campeggi, la tendenza è evidente.

«C'è sicuramente interesse per gli affitti brevi, ma bisogna distinguere le diverse situazioni: in alcune zone non c'è richiesta da parte dei conduttori, in altre si punta su immobili urbani, in altre ancora sono stati valorizzati con questa

formula immobili di pregio che rischiavano di restare inutilizzati», commenta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Spesso i proprietari sono in difficoltà nel capire quanto può rendere questa attività. «Gli incontri nelle nostre sedi territoriali sono molto partecipati - prosegue Spaziani Testa -. Arrivare a una stima del rendimento non è facile: si neutralizza il rischio di morosità dell'inquilino, ma bisogna ponderare con attenzione i periodi in cui l'immobile resta sfitto».

La simulazione riportata in queste pagine, per quanto indicativa, offre un ordine di grandezza. Un alloggio di medie dimensioni in zona semicentrale a Milano, con un tasso di occupazione del 50% delle notti, può rendere - al netto di imposte spese - dai 6.400 ai 10.500 euro all'anno (a seconda di quanto il proprietario decida di usare il fai-da-te o di ricaricare al-

cune spese all'inquilino). Per avere un paragone con gli affitti "lunghi", lo stesso appartamento può rendere 8.700 euro, considerando anche l'incidenza della morosità (si veda Il Sole 24 Ore del 20 novembre scorso).

Attenzione, però: il report 2016 di Airbnb suggerisce cautela nel prevedere facili guadagni. Il tipico host italiano ha affittato la stanza o la casa per 23 giorni nell'anno e ha ricavato 2.200 euro. In generale, le occasioni più interessanti riguardano le zone turistiche, le città d'arte e i grandi centri (si veda l'ultimo articolo a pag. 3).

La gestione delle locazioni brevi impone di fare i conti anche con gli adempimenti burocratici. «L'altra faccia della medaglia - osserva il presidente di Confedilizia - sono le incertezze derivanti dalle normative regionali, soprattutto per chi viene incasellato dalla Regione, attraverso norme pale-

semente in contrasto con la Costituzione, come operatore professionale senza esserlo davvero».

Anche su questo fronte – come in altri campi della *sharing economy* – la tecnologia corre più veloce della legge, che cerca di recuperare il terreno perduto dettando regole spesso contestate. Come l'obbligo di inserire negli annunci il Cir, codice identificativo, previsto dalla Lombardia. Nelle intenzioni della Regione, dovrebbe consentire tra l'altro ai Co-

muni di fare controlli, anche sul fronte Imue Tasi, ma è duramente contestato da portali e proprietari. Secondo gli uffici regionali, a Milano, al momento le case vacanze iscritte sarebbero 2 mila a fronte di 18-20 mila operanti sul mercato.

A livello nazionale, invece, è intervenuta la manovra di primavera del 2017, introducendo l'obbligo di ritenuta per gli intermediari, non applicata però da Airbnb, che ha fatto ricorso al Tar.

In questo scenario si inserisco-

no anche le proteste degli albergatori, secondo i quali spesso la gestione di affitti brevi è un'attività economica a tutti gli effetti, che va disciplinata come tale. Così, mentre Airbnb sottolinea che in molti casi l'affitto ha aiutato i locatori a «integrare il reddito» o «mantenere la proprietà», il direttore generale di Federalberghi, Alessandro Nucara, replica che «il 58% degli annunci è pubblicato da persone che gestiscono più alloggi». Secondo gli albergatori si tratta

anche di contrastare il rischio di evasione fiscale, che giudicano elevato, oltre a tutelare gli ospiti: «Mancano standard minimi di qualità. Servono nuove regole, ma anche più controlli perché è in gioco la sicurezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Radio 24

A «Due di denari» dalle 11

Nella puntata di oggi si parlerà di casa, lavori e nuda proprietà

OBBLIGHI CONTESTATI

Dopo la trattenuta del 21% introdotta dalla manovra di primavera del 2017, la Lombardia impone il codice Cir negli annunci

Come stimare il rendimento

Le voci da considerare per stimare la redditività delle locazioni brevi, considerando imposte e spese a carico del proprietario, accompagnate da un esempio indicativo riferito a un immobile-tipo in zona semicentrale a Milano

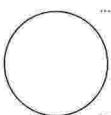
TIPO DI SPESA

Tasse e imposte

Spese relative alla casa

Spese di gestione locazione

IMPORTO IN EURO



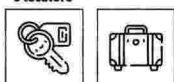
21.840
euro



Importo riferito a un appartamento tipo di 63 metri quadrati in zona semicentrale a Milano, con 4 posti letto, affittato a 120 euro per notte. Si ipotizza un'occupazione di 182 notti nel corso dell'anno (media 3,5 a settimana)

SOGGETTO COINVOLTO

Proprietario o locatore



IL CANONE

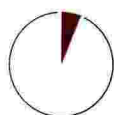
Nelle locazioni brevi l'introito del proprietario, oltre che dal canone per notte, dipende dal tasso di occupazione della casa e da eventuali variazioni di canone nel corso dell'anno (stagione turistica, fiere, grandi eventi, eccetera). In alcuni casi il canone può includere anche il costo dei servizi addebitati al conduttore

IMPOSTE SUL POSSESSO

Il possessore della casa locata versa l'Imu in base all'aliquota comunale e, se prevista dal Comune, paga anche la Tasi. In quest'ultima ipotesi, però, tutto il tributo è carico del possessore, perché la "quota inquilino" della Tasi (tra il 10 e il 30% da delibera comunale) non si applica in caso di "detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi nel corso dello stesso anno solare"

Imu 1.251
Tasi 94

1.345
euro



Per un'abitazione a Milano in zona semicentrale (zona censuaria 2), categoria catastale A/2, classe 4, composta da 4 vani catastali, con rendita catastale di 702,38 euro

SOGGETTO COINVOLTO



TASSA RIFIUTI

Per la Tari sui rifiuti vale la stessa regola dettata per la Tasi, secondo cui – in caso di detenzione temporanea di durata non superiore a sei mesi in un anno solare – il pagamento è a carico del possessore dell'immobile (con le eventuali riduzioni per le case inutilizzate per la maggior parte dell'anno). Negli affitti "lunghi" come il "4+4" o il "3+2", la Tari è pagata dall'inquilino

243
euro



Calcolata sulla superficie calpestabile di 63 mq applicando la tariffa e la riduzione prevista per le utenze non domestiche, categoria "Case e appartamenti vacanze". L'importo comprende l'addizionale del 5% per la Città metropolitana

SOGGETTO COINVOLTO



IMPOSTE SUI REDDITI

Sui canoni incassati, il locatore che agisce al di fuori dell'attività d'impresa e affitta a persone fisiche, può scegliere di applicare la cedolare secca al 21%: in un anno solare – nel caso di contratti non registrati, l'opzione va fatta direttamente in dichiarazione dei redditi. In alternativa, c'è la tassazione ordinaria (aliquota marginale Irpef, addizionale comunale e regionale ed eventualmente registro e bollo per i contratti registrati)

Con cedolare secca **4.586** euro
Con tassazione ordinaria **8.407** euro



Tassazione ordinaria calcolata su un contribuente tipo con un reddito di 35 mila euro annuo (aliquota Irpef marginale al 38%), considerando addizionale comunale e regionale, senza tributi relativi alla registrazione

SOGGETTO COINVOLTO



GESTIONE DELL'ANNUNCIO

L'alloggio può essere pubblicizzato con il passaparola e annunci su giornali, ma ovviamente il boom delle locazioni brevi è legato ai siti internet che mettono in contatto domanda e offerta, ognuno dei quali trattiene una commissione che, in linea di massima, va dal 5 al 20% del canone

2.184
euro



L'importo, indicativo, è calcolato prendendo come riferimento una commissione del 10% sul canone incassato su base annua

SOGGETTO COINVOLTO



CHECK-IN E CHECK-OUT

Se si ha tempo ci si può occupare personalmente dell'accoglienza all'arrivo del cliente e della sua uscita dall'immobile. Altrimenti è possibile affidare questo servizio a un gestore. La tariffa richiesta è pari al 10-12% dell'incasso, ma di solito comprende altri servizi variabili caso per caso (ad esempio, gestione degli annunci online o pulizia e cambio biancheria)

2.402
euro



L'importo, indicativo, è calcolato prendendo come riferimento una percentuale del 11% del canone incassato su base annua

SOGGETTO COINVOLTO



I fattori determinanti

Le differenti voci per tipologia di spesa da considerare per stimare la redditività delle locazioni brevi

| TIPO DI SPESA | | |
|---|---|--|
| Tasse e imposte |  |  |
| Spese relative alla casa | IMPOSTE SUL POSSESSO | TASSA RIFIUTI |
| Spese di gestione locazione |  |  |
| | IMPOSTE SUI REDDITI | GESTIONE DELL'ANNUNCIO |
| |  |  |
| PULIZIA E FORNITURA BIANCHERIA | UTENZE E CONSUMI |  |
| | | SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE |
|  |  |  |
| SPESE CONDOMINIALI STRAORDINARIE | IMPOSTA DI SOGGIORNO | COMPENSO AL GESTORE |

