



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto breve: è di tendenza e conviene

Autore: Redazione | 21/02/2018

Affittare un alloggio per brevi periodi di tempo attraverso la formula dell'affitto breve è più conveniente di quella dell'affitto tradizionale

Affittare la casa per periodi brevi di tempo per molti è diventata un'attività quasi professionale. Talvolta è un modo per alleggerire il carico di costi (anche fiscali) legati alla proprietà di un **bene immobile**, ma certamente l'**affitto breve** è una delle **tendenze** più diffuse del momento.

Infatti, sono proprio gli **affitti brevi** ad aver fatto da traino al **mercato immobiliare** nell'anno appena trascorso e si stima che la stessa tendenza sarà confermata anche nel **2018**. Dietro il boom ci sono sicuramente **internet** ed il web che agevolano l'incontro tra domanda e offerta in una maniera del tutto impensabile fino a qualche anno fa. Gli esperti del settore sostengono si tratti di un trend destinato a crescere non solo perché promosso sempre più spesso dagli **agenti immobiliari** ma anche perché i proprietari trovano sempre più conveniente la via dell'**affitto breve** piuttosto che quella dell'affitto tradizionale.

Affitto breve: conviene?

Per capire se l'**affitto breve** convenga rispetto al tradizionale, è sufficiente fare un

confronto con quest'ultimo. Secondo alcune stime, infatti, la **messa a reddito** di un appartamento in un grande centro abitato con il sistema della **locazione tradizionale** può rendere in media il 4,6% lordo. Questo vuol dire che su un valore dell'**immobile** di 150mila euro l'affitto può portare a guadagni pari a circa 6.900 euro annui.

Invece, le potenzialità dell'**affitto breve** sono molto più alte. Ad esempio per una casa in centro a Roma o a Milano i prezzi di permanenza giornalieri possono oscillare dagli 80 ai 200 euro a giornata, a Firenze il costo medio è attorno a 110 euro, 100 euro a Napoli, 85 euro circa a Torino ecc.

Dall'**affitto breve**, mediamente, si può ottenere una **rendita media annua di 13 mila euro**. Ad esempio un alloggio di medie dimensioni in zona semicentrale di Milano può rendere - al netto di imposte e spese - dai 6.400 ai 10mila euro all'anno a fronte di circa 8500 euro derivanti da un affitto lungo.

Naturalmente le condizioni di affitto sono particolarmente dipendenti in questi casi dalla **stagionalità**, dallo **stato dell'appartamento**, dal livello di servizi nel territorio e naturalmente dalla capacità dei proprietari di promuovere l'immobile.

Affitto breve: le città turistiche

Come anticipato, in alcune **città** importanti e **turistiche** come **Roma, Milano, Torino, Firenze** o **Napoli** il fenomeno dell'**affitto breve** sta diventando sempre più diffuso e popolare. Stesso fenomeno accade nelle piccole città affacciate sul mare o in montagna. Sono, infatti, molti i proprietari che nel periodo estivo o invernale, o durante le feste, decidono di affittare una o più stanze del proprio **appartamento** o una **seconda casa**. Ciò accade perché dal lato della domanda (ossia da parte dei turisti) vi è un'alta richiesta di alloggi alternativi ad **hotel**, alberghi e pensioni, dal lato dell'offerta, invece, perché può essere un modo per arrotondare lo stipendio o la pensione, o comunque un modo per sostenere spese che gravano sull'immobile come l'Imu, la Tasi, la Tari.

Affitto breve: le regole

Qualunque forma di **affitto**, anche se breve, deve essere regolata per legge con almeno la **registrazione** dell'ospite pagante. Il **contratto** non deve invece essere

registrato se non si superano i 30 giorni di permanenza. Ecco dunque che per visite di pochi giorni si risparmia l'imposta di bollo. Se tra le stesse parti sono stati stipulati più **contratti di locazione turistica** per diversi periodi, ciascuno dei quali anche inferiore ai trenta giorni, la cui durata complessiva sia però **superiore ai trenta giorni** nell'arco dell'anno solare, sussiste **obbligo di registrazione**.

Se il soggiorno supera i **30 giorni**, si rientra nella formula dell'**affitto breve non turistico** ed il locatore, entro **quarantotto ore** dalla consegna dell'immobile, deve provvedere ad effettuare la relativa **denuncia** presso l'autorità locale di pubblica sicurezza o presso il sindaco. Tale denuncia deve essere sempre effettuata, indipendentemente dalla durata della **locazione**, quando l'affitto è predisposto in favore di **cittadini extra UE o apolidi**.

Per gli **affitti brevi**, come per gli affitti tradizionali, è permessa la richiesta di opzione per la **cedolare secca**, in questi casi tuttavia l'aliquota applicabile è del 21% sull'intero importo del **canone**, restando l'aliquota agevolata del 10% riservata agli affitti a canone concordato.

Note

Autore immagine: Pixabay.com