

Cosa si intende per affitto a breve termine?



Casa vacanze: come affittare per esigenze transitorie a meno di 30 giorni.

Di questo tempo, si sente sempre più spesso parlare di **affitto a breve termine** per via dell'avvento di nuove piattaforme digitali in grado di unire più facilmente la domanda con l'offerta. Una di queste è **Airbnb**. La normativa è piuttosto recente: risale a una legge del 2017. Per cui l'argomento non è ancora a tutti noto. Cerchiamo allora di capire **cosa si intende per affitto a breve termine**.

Lo faremo nel corso di questa guida dedicata ad approfondire gli aspetti più pratici della materia. Capiremo qual è la durata di un affitto a breve termine, come si stipula, se è necessaria la registrazione, come e quando è possibile recedere, quali sono infine gli obblighi delle parti. Ma procediamo con ordine.

Cos'è la locazione transitoria

Non puoi sapere **cosa si intende per affitto a breve termine** se non sai cos'è una **locazione per esigenze abitative transitorie**. Quest'ultima è, infatti, la categoria più ampia e generale in cui rientra l'affitto a breve termine.

I normali contratti di affitto a uso abitativo possono avere una durata di 4 anni (più altri 4 di rinnovo automatico) se "a canone libero", oppure una durata di 3 anni (più altri 2 di rinnovo automatico e i successivi sempre di 2 anni) se "a canone concordato".

Le parti possono avere, però, delle esigenze più a breve termine. A questo scopo, è stata prevista la **locazione transitoria**, usata quando una delle due parti ha una necessità solo temporanea di locare o di prendere in locazione un immobile senza impegnarsi per un lungo periodo di tempo: in esso, infatti, la **durata** è di massimo 18 mesi senza alcuna prescrizione sulla durata minima che, si desume, può essere pari o inferiore a **30 giorni**.

L'**esigenza transitoria** può consistere nella mobilità lavorativa o essere connessa allo studio, all'apprendistato e formazione professionale, all'aggiornamento ed alla ricerca di soluzioni occupazionali. Tali esigenze devono essere individuate nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative.

Quanto al **canone di locazione**, se relativo ad abitazione rientrante in Comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, esso viene definito dalle parti all'interno dei valori minimi massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le aree omogenee, con una possibile variazione, in caso di particolari esigenze fino a massimo il 20%.

Per i contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, i **canoni di locazione** e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti, sono rimessi alla **libera contrattazione delle parti**.

Cos'è l'affitto a breve termine

Un caso particolare di locazione per esigenze transitorie, come dicevamo in apertura, è l'**affitto a breve termine**.

Esso si stipula con una normale scrittura privata non autenticata.

La **durata** dell'affitto a breve termine è pari o inferiore a **30 giorni** complessivi nell'anno. La durata massima dei contratti deve essere considerata in relazione a ogni singolo contratto, anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti.

Comunicazione alla Questura

Dal 4 dicembre 2018, in caso di **locazione di durata** non superiore a 30 giorni (cosiddetto **affitti brevi**) il locatore deve comunicare alla Questura del Comune in cui è sito l'immobile, entro le 24 ore successive all'arrivo (o immediatamente, per soggiorni inferiori alle 24 ore), le generalità dei soggetti che occupano l'immobile.

Affitto breve e tassazione

L'**affitto a breve termine** non è soggetto a **imposta di registro**. Non va, quindi, registrato.

Si può optare per la tassazione ordinaria sui canoni di locazione o per la **cedolare secca**.

Tassazione ordinaria

Se il proprietario si occupa personalmente dell'attività, per esempio pubblicando inserzioni sui giornali, dovrà pagare l'imposta sul canone percepito.

Se, invece, si avvale dell'aiuto di un'agenzia o di un qualunque intermediario (come appunto **airbnb**) sarà sottoposto a **ritenuta d'acconto del 21%**.

In caso di mancata effettuazione della ritenuta, si applica la sanzione del 20%.

La **ritenuta va applicata in misura pari al 21% all'atto del pagamento al locatore**, salvo il caso di pagamento tramite assegno bancario a lui intestato (anche se consegnatogli per il loro tramite).

L'intermediario deve poi versare (entro il 16 del mese successivo), certificare e dichiarare le ritenute operate rispettando i termini e le modalità ordinarie.

Sono assoggettati a ritenuta, oltre al canone, le spese per servizi accessori pagate dal locatore e riaddebitate a titolo forfettario al conduttore, nonché la provvigione trattenuta sul canone. Sono esclusi: eventuali penali, caparre o depositi cauzionali; spese per servizi accessori pagate direttamente dal conduttore o quelle pagate dal locatore e riaddebitate analiticamente al conduttore; provvigione addebitata direttamente al conduttore o al locatore, il quale non la ribalta sul conduttore.

Cedolare secca

Se si è optato per la **cedolare secca**, la ritenuta è a titolo d'imposta; altrimenti, d'acconto.

Differenza tra affitto breve e affittacamere o B&b

La sostanziale differenza tra affitto breve e affittacamere o b&b è che questi ultimi devono prevedere sempre servizi aggiuntivi come la somministrazione di alimenti, per esempio la prima colazione, la pulizia delle camere, i ricambi dei teli per il bagno, ecc.