



**LAWBSTER**

servizi legali online  
laboratorio giuridico  
diritto e innovazione



# **Airbnb e affitti brevi: motore di sviluppo e rigenerazione urbana**

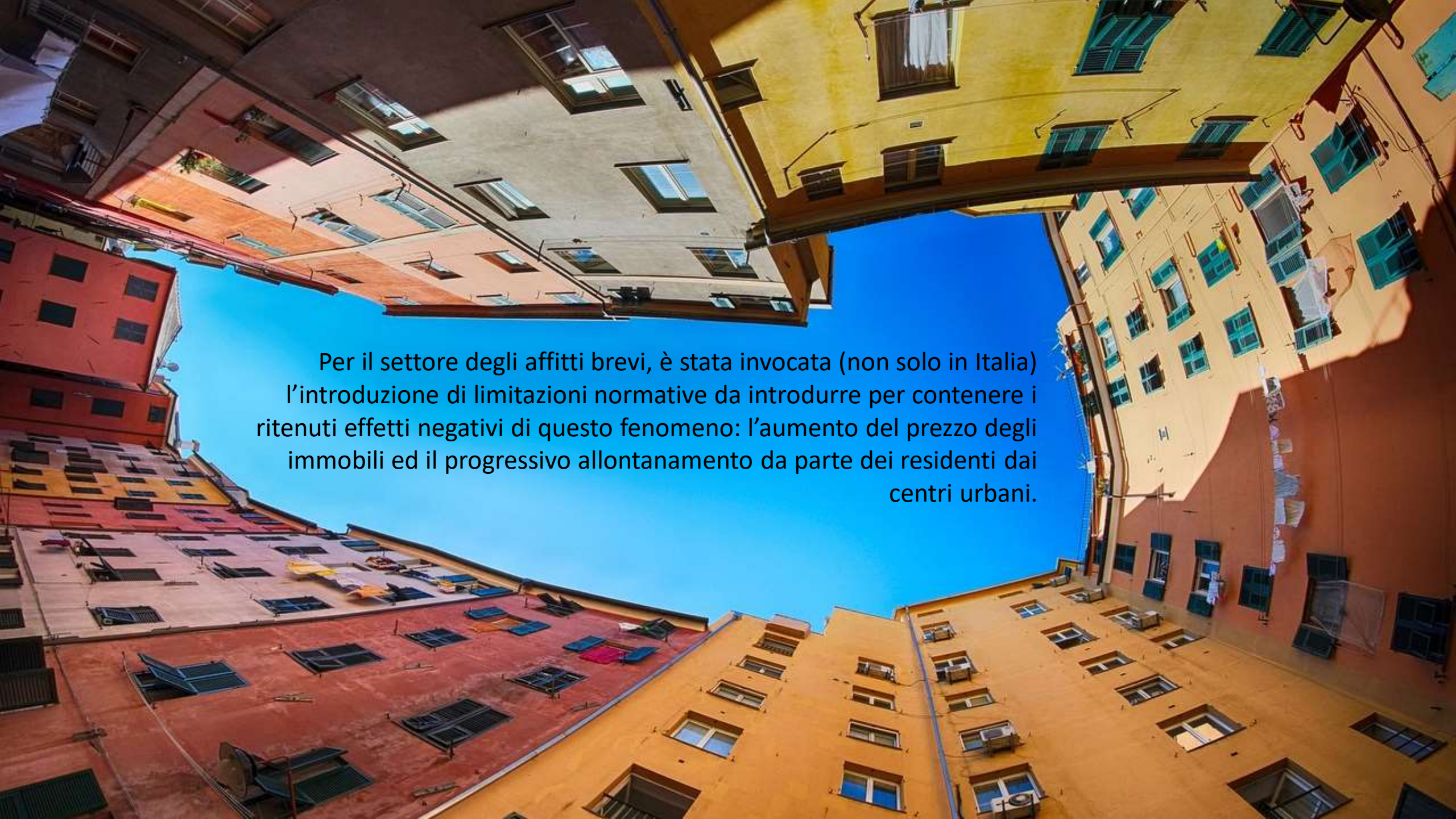
**Un'occasione per Genova e il suo centro storico**



L'obiettivo è quello di superare la tradizionale dicotomia proprietà/affitto degli immobili urbani visti i nuovi bisogni ed esigenze della città.



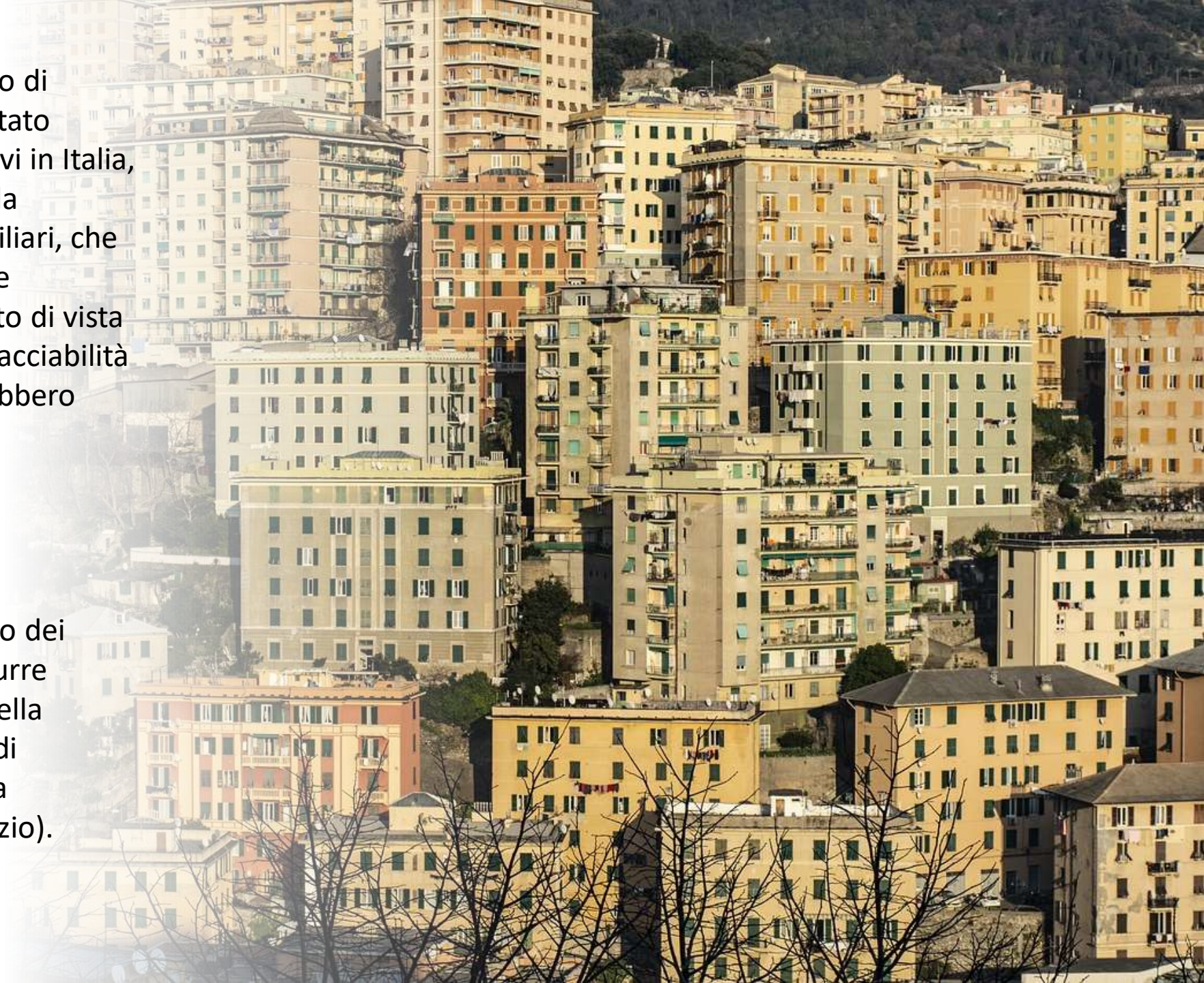
La proprietà immobiliare intesa in senso tradizionale è per diversi aspetti superata: è cambiata la struttura della famiglia; il mondo va più veloce, e ci si sposta molto di più che in passato per lavoro o per turismo; le esigenze per l'utilizzo degli immobili urbani sono cambiate: servono meno metri quadri ma più servizi.

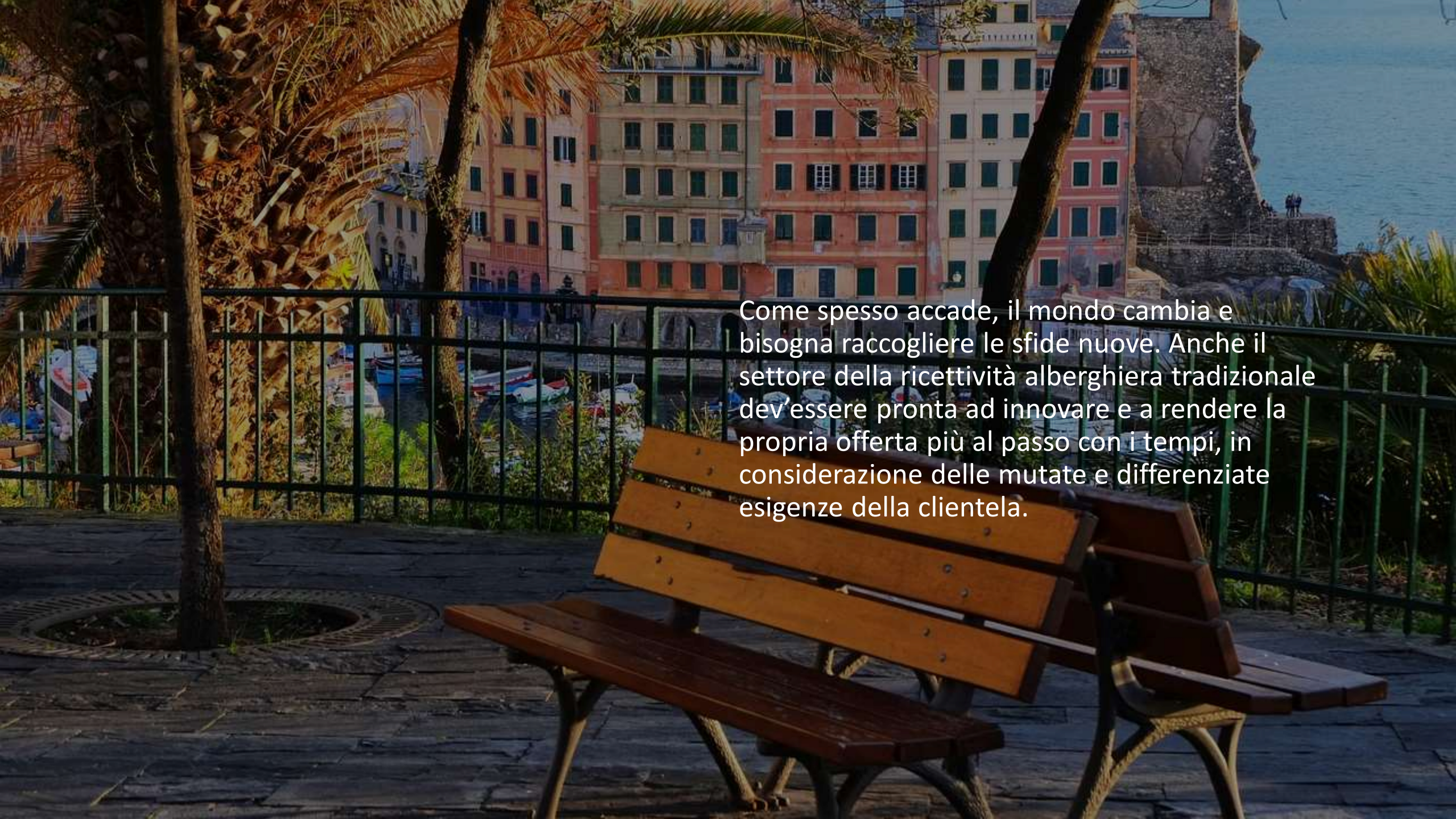


Per il settore degli affitti brevi, è stata invocata (non solo in Italia) l'introduzione di limitazioni normative da introdurre per contenere i ritenuti effetti negativi di questo fenomeno: l'aumento del prezzo degli immobili ed il progressivo allontanamento da parte dei residenti dai centri urbani.

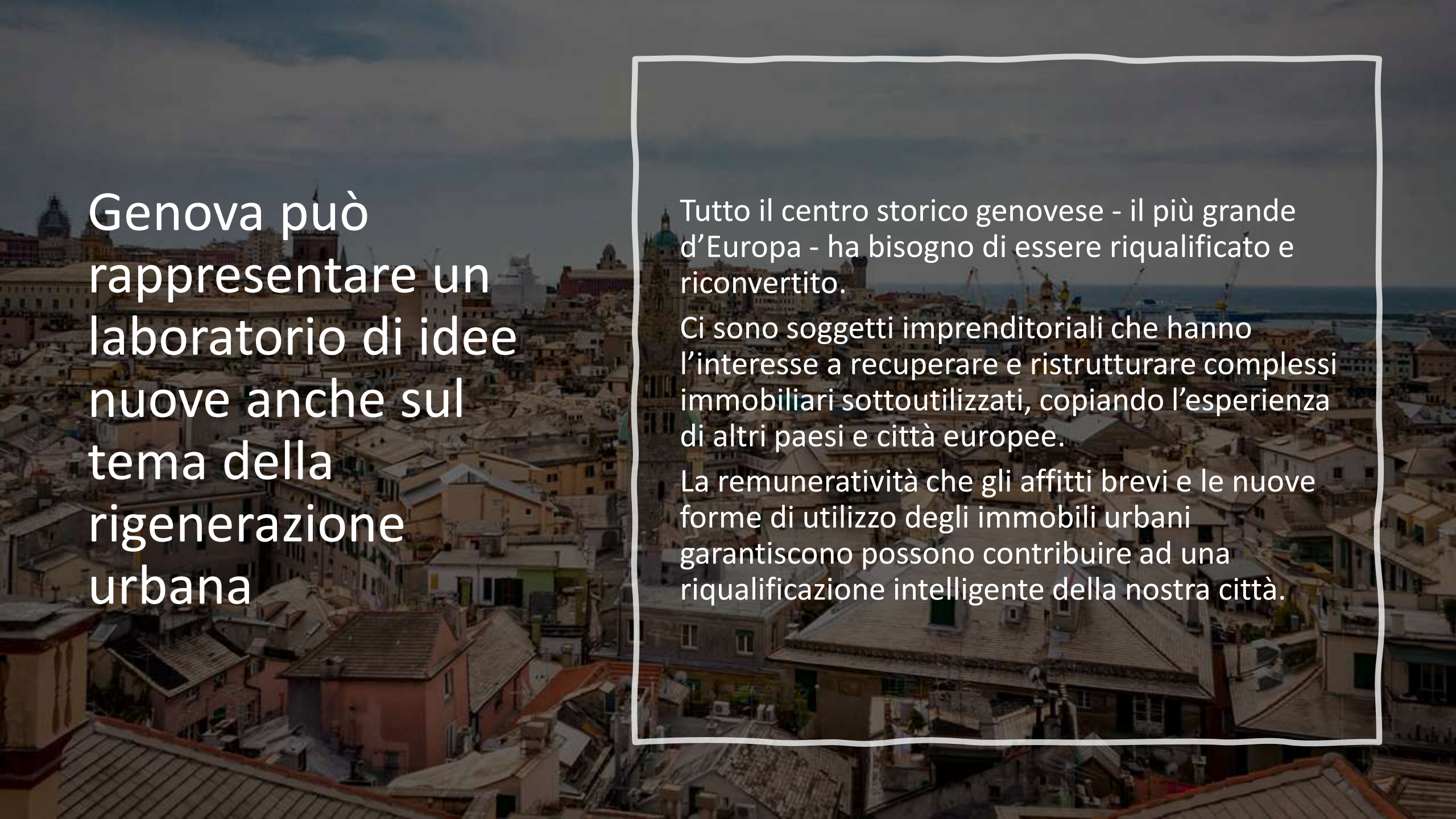
È ragionevole ipotizzare che lo sviluppo di piattaforme come Airbnb abbia apportato benefici alla situazione degli affitti brevi in Italia, sia dal punto di vista dell'utilizzo e della remuneratività delle proprietà immobiliari, che per quanto riguarda la differenziazione dell'offerta turistica; oltre che dal punto di vista fiscale, contribuendo alla visibilità e tracciabilità di transazioni che diversamente cadrebbero facilmente nell'irregolarità.

Mentre riguardo al lamentato aumento dei prezzi si tratta di dinamiche da ricondurre probabilmente alle tradizionali leggi della domanda e dell'offerta e alla penuria di immobili disponibili (dovuta anche alla normativa vincolistica in ambito locatizio).





Come spesso accade, il mondo cambia e bisogna raccogliere le sfide nuove. Anche il settore della ricettività alberghiera tradizionale dev'essere pronta ad innovare e a rendere la propria offerta più al passo con i tempi, in considerazione delle mutate e differenziate esigenze della clientela.



Genova può  
rappresentare un  
laboratorio di idee  
nuove anche sul  
tema della  
rigenerazione  
urbana

Tutto il centro storico genovese - il più grande d'Europa - ha bisogno di essere riqualificato e riconvertito.

Ci sono soggetti imprenditoriali che hanno l'interesse a recuperare e ristrutturare complessi immobiliari sottoutilizzati, copiando l'esperienza di altri paesi e città europee.

La remuneratività che gli affitti brevi e le nuove forme di utilizzo degli immobili urbani garantiscono possono contribuire ad una riqualificazione intelligente della nostra città.



# COSA SONO GLI AFFITTI BREVI?

---

# Art. 4 D.L. n. 50 del 2017

## Regime fiscale delle locazioni brevi

- Si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.




# QUAL È IL LIMITE PER LA GESTIONE DEGLI AFFITTI BREVI?

---



# Art. 1, comma 595, L. n. 178 del 2020

- Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui al sopra citato articolo 4 è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.



C'È UNA  
DISCIPLINA  
ORGANICA IN  
MATERIA DI  
AFFITTI  
BREVI?

---

# Art. 13 ter D.L. n. 145 del 2023

## Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale

- Attribuzione, tramite apposita procedura automatizzata, di un codice identificativo nazionale (CIN). [...]
- Chiunque propone o concede in locazione una unità immobiliare è tenuto ad esporre il CIN all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, nonché ad indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato. I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare e i soggetti che gestiscono portali telematici hanno l'obbligo di indicare, negli annunci ovunque pubblicati e comunicati, il CIN. Rispetto degli obblighi in materia di pubblica sicurezza.
- Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione sono munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. In ogni caso, tutte le unità immobiliari sono dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano.



# AFFITTI BREVI E CONDOMINIO

---



---

## **Trib. Milano n. 4974/2024; Cass. n. 22711/2017**

---

- In ambito condominiale, il divieto di attività di affittacamere e B&B non vale per le locazioni brevi.

# AFFITTI BREVI: COLAZIONI ED ALTRI SERVIZI AGGIUNTIVI

---

- L'host che fornisce servizi di tipo alberghiero (colazione, servizi di lavaggio e stiratura, trasferimenti, guida turistica, ecc.) si espone al rischio della decadenza dal regime fiscale di favore e della generale applicabilità della normativa più rigorosa in materia di strutture ricettive.



# **LOCAZIONI BREVI**

**ART. 4 comma 1 del D.L.  
50/2017**

# CARATTERISTICHE:



- Abbia ad oggetto immobili ad uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11 – escluso A10);
- Abbia durata non superiore a 30 giorni che prevedano la fornitura di biancheria e di pulizia locali;
- Sia stipulato da persone fisiche, direttamente o tramite intermediari;
- Sia stipulato al di fuori del regime d'impresa.



# CONTRATTI ASSIMILATI ALLA LOCAZIONE BREVE



- Contratti di sublocazione stipulati dal 01/06/20217 alle condizioni che configurano una locazione breve;
- Contratti a titolo oneroso conclusi dal 01/06/2017, dal comodatario, alle stesse condizioni di cui sopra.





# INTERMEDIARI

- Esercitano attività di intermediazione immobiliare (co-host);
- Gestori di portali telematici, mettendo in contatto chi cerca un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare (AIRBNB).



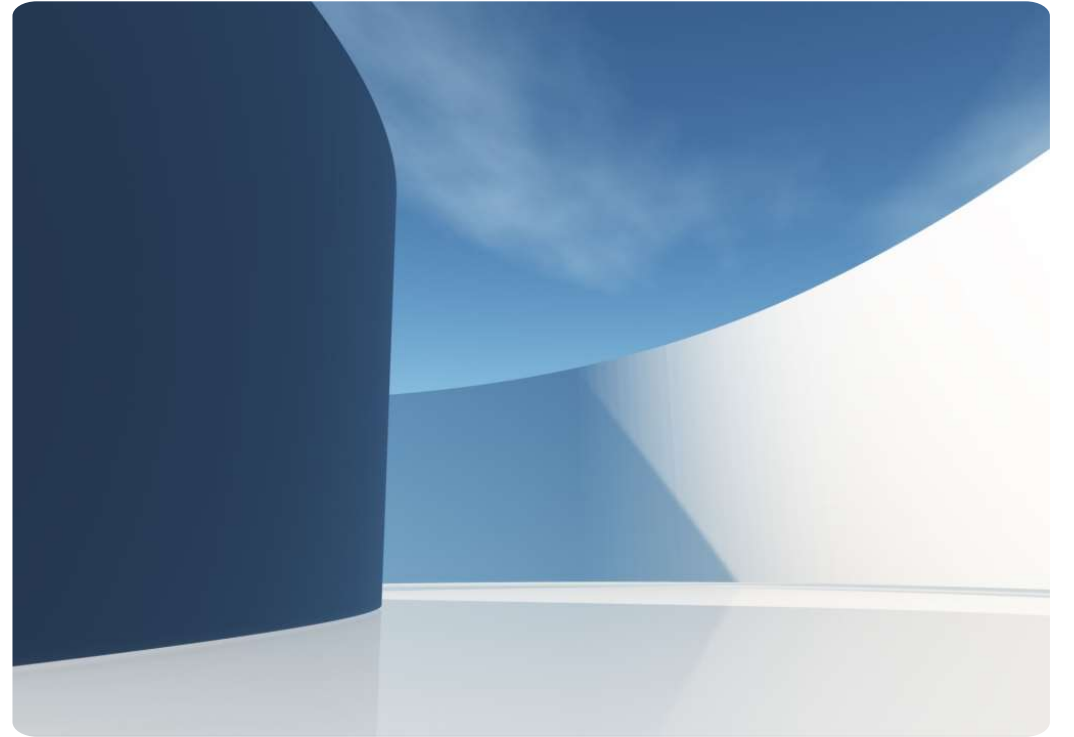
# SERVIZI AGGIUNTIVI



- I servizi accessori prevedono in generale il servizio di fornitura di biancheria, la pulizia a cui si può aggiungere la rete WIFI e l'aria condizionata;
- Incompatibili con la locazione breve servizi aggiuntivi quali la fornitura della colazione, somministrazione dei pasti, messa a disposizione auto a noleggio o guide turistiche ed interpreti.



# REGIME DI TASSAZIONE



## ORDINARIA:

- quadro RB del modello UNICO e precisamente il 95% del canone.  
Abbattimento forfettario del 5%.

## CEDOLARE SECCA:

- fino al 31/12/2023 aliquota 21%, dal 1/1/2024 per effetto dell'art.1 comma 63 della Legge 213/2023 in linea generale aliquota del 26%;
- con aliquota ridotta del 21% per i redditi derivanti da locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

## **ESEMPIO PER MASSIMIZZARE IL VANTAGGIO FISCALE:**

- APPARTAMENTO A con contratto a canone concordato 3+2
- APPARTAMENTO B con contratto di locazione ordinaria 4+4
- APPARTAMENTO C con contratto di locazione breve;

Tassazione: 10% + 21% + 21%.

Se destinassi B e C a locazione breve uno dei 2 va assoggettato all'aliquota del 26%.

### In aggiunta:

- sublocatore e comodatario che pongono in essere locazioni brevi possono tassare i proventi da locazione con cedolare secca barrando l'apposita casellina sul quadro RL alla voce RL10.

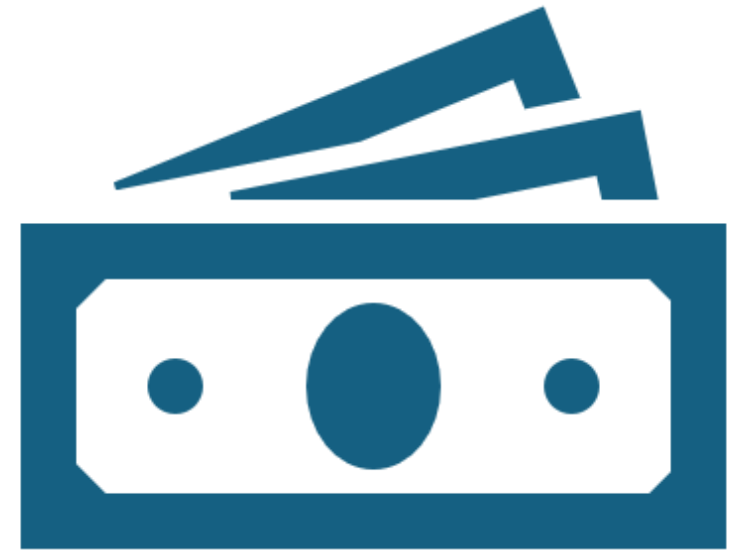
*Opzione in tutti i casi in sede di dichiarazione dei redditi*



# CONVENIENZA FISCALE

Considerazioni a cura del Consulente sulla tassazione più favorevole da applicare al contribuente:

- Ordinaria: canone di locazione ridotto del 5% X aliquota marginale IRPEF + addizionali comunale e regionali;
- Cedolare secca: canone di locazione X 26%.



# RUOLO DEGLI INTERMEDIARI

---

Ai sensi dell'art. 4 comma 4 del DL 50/2017 gli intermediari immobiliari ed i gestori di portali telematici devono trasmettere entro il 30/06 dell'anno successivo i dati relativi a:

- Contratti di locazione breve;
- Contratti di sublocazione con caratteristiche affitti brevi;
- Contratti del comodatario aventi caratteristiche di affitti brevi.

**OBBLIGO RITENUTA** del 21% sempre a titolo di acconto ove incassino canoni di locazione, sublocazione breve e per contratti conclusi dal comodatario.

**RITENUTA OPERATA** all'atto del pagamento sull'ammontare dei corrispettivi lordi (vale a dire l'ammontare dovuto dal conduttore sulla base dei contratti di locazione breve o assimilati. La ritenuta è tendenzialmente determinata al netto della commissione dovuta all'intermediario e pare debba comprendere anche le eventuali spese di pulizia e biancheria, se incluse nel canone di locazione.



# LOCAZIONE BREVE IN FORMA DI IMPRESA

---



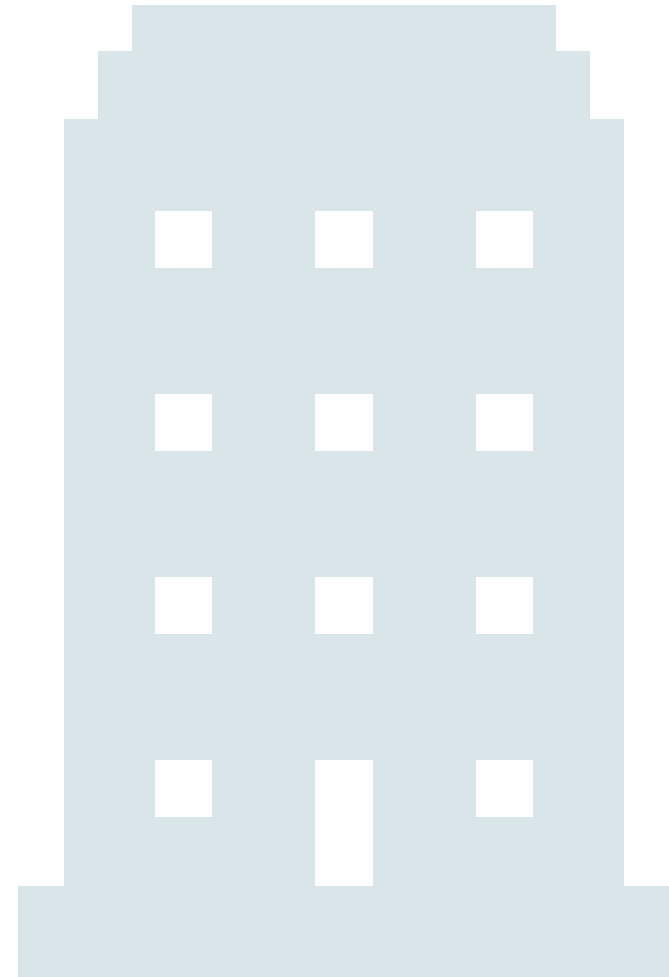
# PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITA' DELLA LOCAZIONE BREVE



L'individuazione della natura imprenditoriale della locazione va definita considerando

- Non solo le norme del C.C
- La presenza di servizi accessori
- La normativa regionale

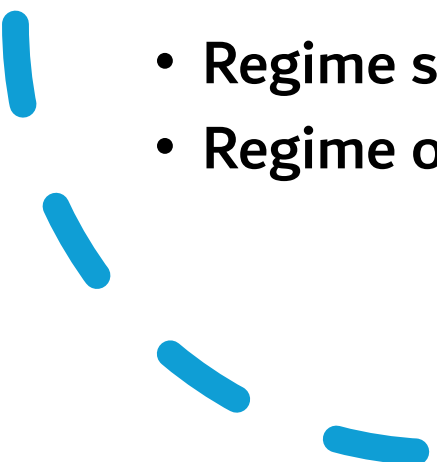
A queste regole si aggiunge però dal 2021 una presunzione legale assoluta in forza della quale si presume di natura imprenditoriale il caso di destinazione alla locazione breve di più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta.





**Sommare gli immobili locati ahimè anche per un solo giorno a nulla rilevando il numero di contratti stipulati.**

**Casistiche:**

- 
- **Regime forfettario (art. 1 commi 54 – 89 Legge 190/2014 per ricavi fino a 85.000 euro)**
  - **Regime semplificato (per ricavi fino a 500.000 euro)**
  - **Regime ordinario**

## Codici attività ATECO :

- **55.20.51** → **Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence**
- **68.20.01** → **Locazione immobiliare di beni propri o in leasing**

# ADEMPIMENTI

---

**Apertura partita IVA ed inizio attività in CCIAA;**

---

**Apertura posizione previdenziale (gestione artigiani e commercianti – facoltà riduzione del 35% versamento contributi forfettari);**

---

**INAIL per assicurazione obbligatoria.**

# RENT TO BUY



# DI CHE COSA SI TRATTA

Contratto con cui il **PROPRIETARIO** concede all'**ACQUIRENTE** il **godimento immediato** dell'immobile e gli attribuisce il **diritto di acquistarlo** entro un certo termine con il **versamento di un canone periodico** composto da una parte a titolo di **corrispettivo per il godimento** ed una parte quale **acconto sul prezzo** del futuro (ed eventuale) acquisto

# LE ORIGINI

- ✓ prime applicazioni negli USA nel dopoguerra (anni '50)
- ✓ antesignano: locazione con patto di futura vendita delle case di edilizia popolare (RD 1165/1938)
- ✓ forme atipiche attraverso i collegamenti contrattuali (locazione con opzione, locazione con preliminare, locazione e preliminare reciprocamente condizionati)
- ✓ soddisfazione di esigenze abitative

# LA NORMA

Decreto Legge 12/9/2014 n. 133 (cd. Sblocca Italia)  
conv. L. 11/11/2014 n. 164

## ART. 23

Disciplina dei contratti di godimento in  
funzione della successiva alienazione di  
immobili

# CENNI SULLA DISCIPLINA

in generale....

## CONTRATTO A STRUTTURA COMPLESSA

DUE FASI

1<sup>^</sup>

**NECESSARIA**

GODIMENTO DELL'IMMOBILE CON  
PAGAMENTO DEL CANONE

2<sup>^</sup>

**EVENTUALE**

TRASFERIMENTO DELLA  
PROPRIETA'

# ... e poco più nello specifico....

## 1^ FASE

- obbligo del concedente di garantire il godimento dell'immobile al conduttore
- obbligo del conduttore di versamento di un canone con due componenti

in parte remunerativo del  
godimento

in parte a titolo di acconto prezzo

- termine massimo del contratto: 10 anni (termine di efficacia della trascrizione)
- trascrizione per opponibilità ai terzi e con effetto prenotativo della vendita

## 2^ FASE

il conduttore esercita il diritto di acquisto



- obbligo del concedente di trasferire l'immobile
- imputazione a deconto prezzo della quota di canone
- effetto prenotativo della trascrizione

il conduttore **NON** esercita il diritto di acquisto



- obbligo del conduttore di restituire l'immobile
- obbligo del concedente di restituire una quota (predeterminata) della parte di canone versata in acconto prezzo

# CARATTERI SALIENTI DEL RENT TO BUY

- ✓ disciplinato con la tecnica del rinvio normativo (alle norme sulla trascrizione, sull'usufrutto, sui privilegi, sulla liquidazione giudiziale, ecc.)
- ✓ struttura contrattuale molto duttile
- ✓ tutele a favore di entrambe le parti (trascrizione, privilegio speciale, fallimentare, limite predeterminato gravità inadempimento, cauzione per il godimento, sfratto, ecc.)
- ✓ atto pubblico/scrittura autenticata possono essere titolo sia per rilascio che per pagamento
- ✓ può avere ad oggetto qualunque tipo di immobile (fabbricati/terreni)
- ✓ accollo di mutuo, cessione, acquisto per persona da nomianre, eccetera....

# VANTAGGI DEL RENT TO BUY

## per il conduttore...

- ✓ se non ha sufficienti o immediate risorse finanziarie o sufficiente merito creditizio
- ✓ se deve predisporre un piano finanziario per l'acquisto (consolidamento posizione)
- ✓ se bene strumentale, in alternativa al leasing (che incide su capacità di indebitamento ed indici di bilancio)

## per il concedente...

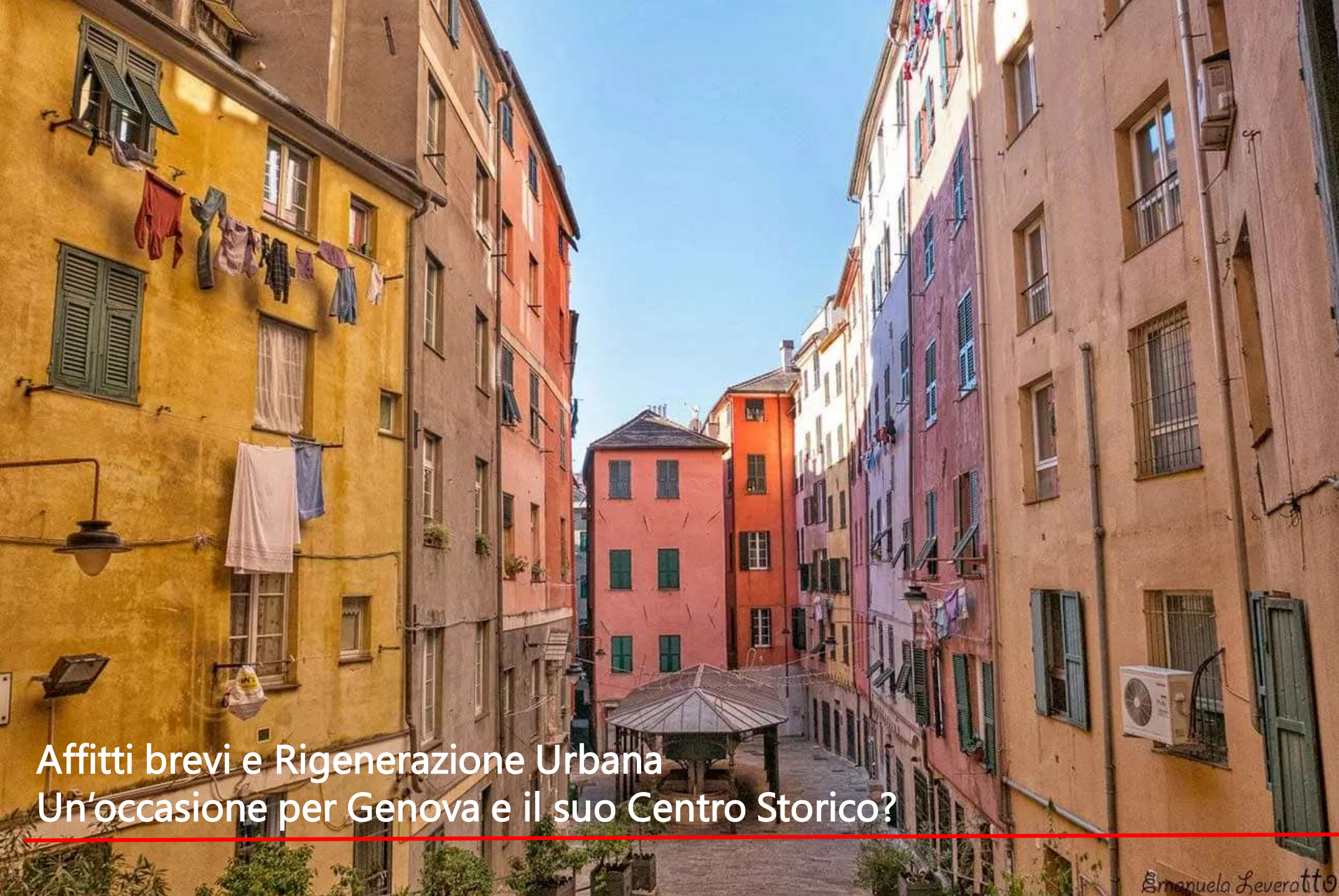
- ✓ maggiori possibilità di trovare acquirenti
- ✓ rendita derivante dall'operazione e tutela in caso di deprezzamento

## per tutti...

- ✓ agevolazioni delle cessioni e ripresa del mercato immobiliare
- ✓ riqualificazione immobiliare



grazie per l'attenzione



# Affitti brevi e Rigenerazione Urbana Un'occasione per Genova e il suo Centro Storico?

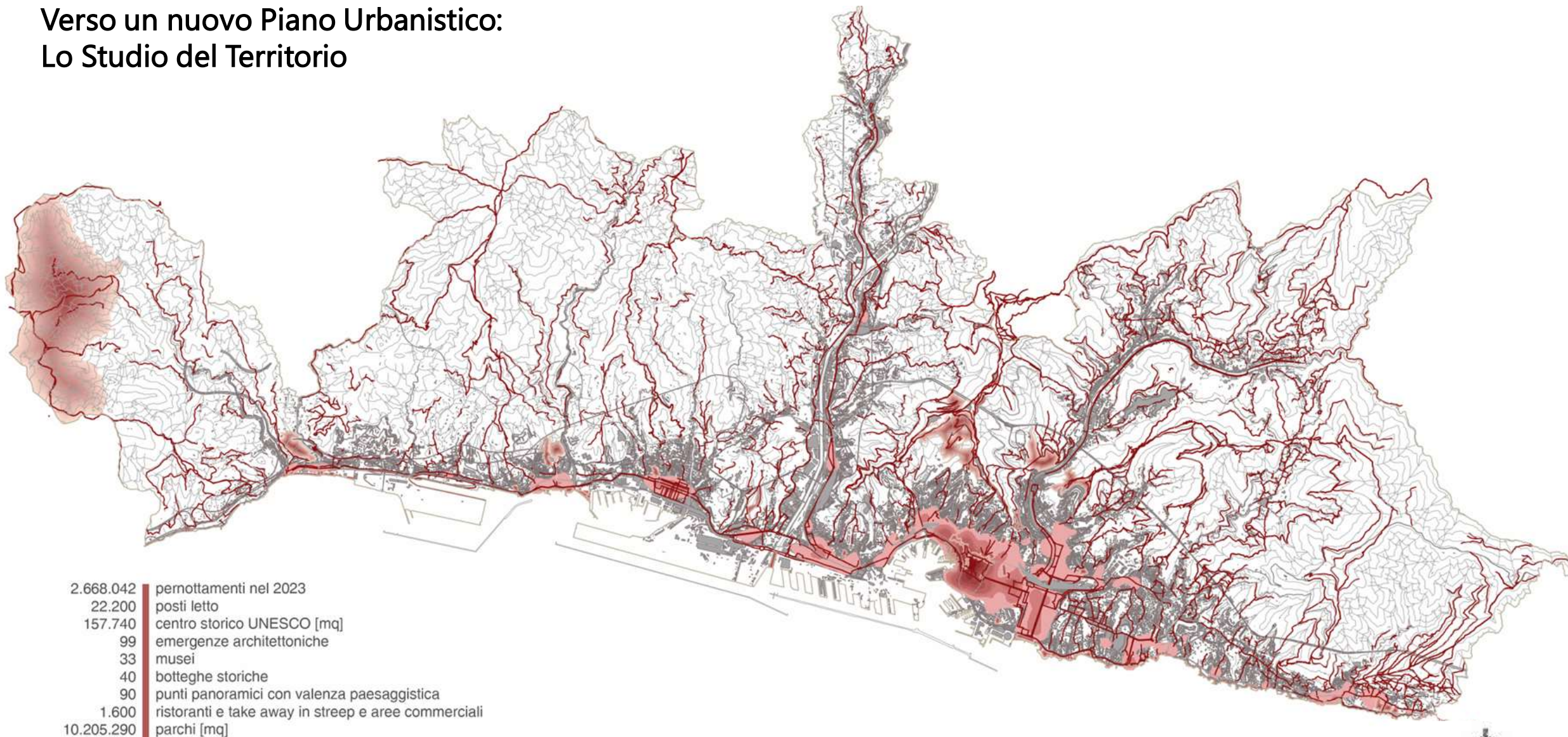


COMUNE DI GENOVA

*Manuela Leveratto*

Direzione Urbanistica

# Verso un nuovo Piano Urbanistico: Lo Studio del Territorio

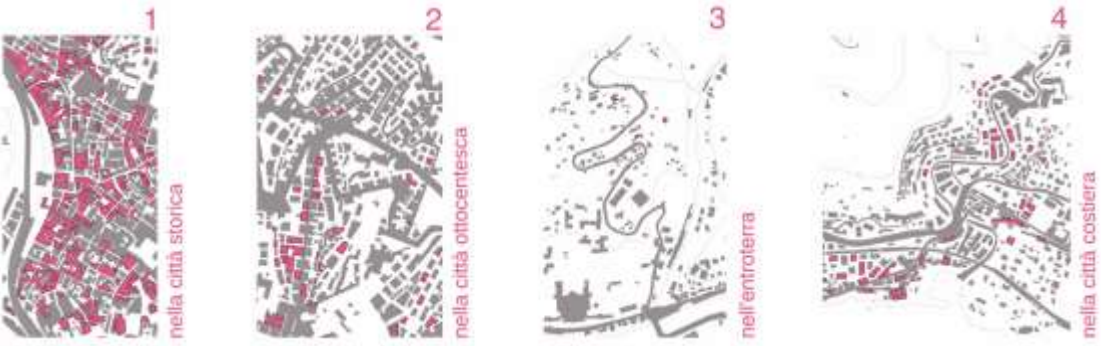
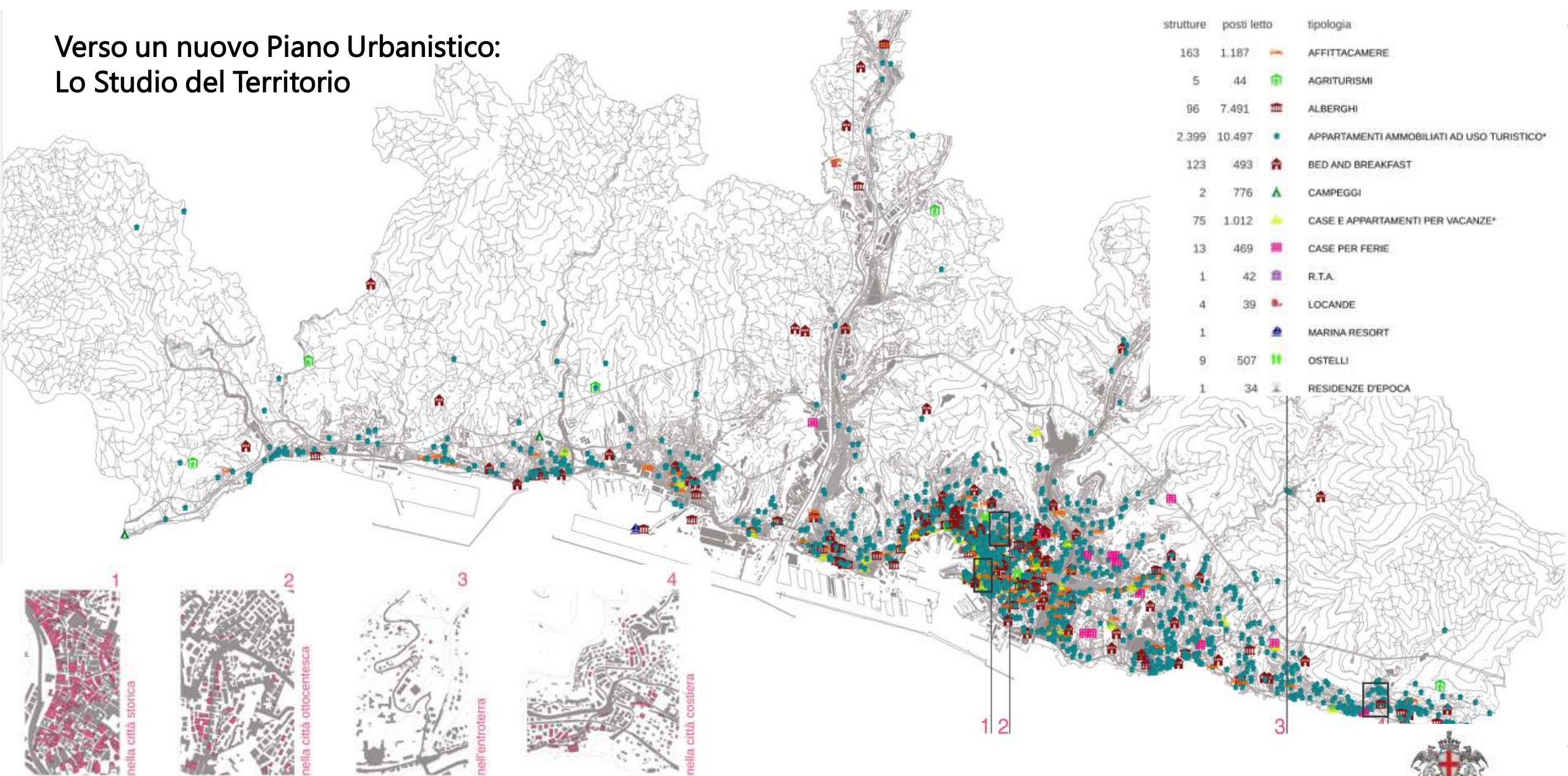


## I luoghi di interesse



COMUNE DI GENOVA

# Verso un nuovo Piano Urbanistico: Lo Studio del Territorio



## Le Strutture Ricettive



COMUNE DI GENOVA

# La Rigenerazione Urbana e la Valutazione degli Impatti

- ❑ Rigenerazione Urbana
- ❑ Hardware e Software
- ❑ Value 4 Money - Value 4 Society
- ❑ Mixité
- ❑ Misurare la Sostenibilità
- ❑ Rendere le comunità partecipi della trasformazione



COMUNE DI GENOVA