

Affitti brevi, quanto è diventato difficile? Dal codice «Cin» all'obbligo di aprire la partita Iva: cosa si deve fare e quanto costa

Il limite viene ridotto da 5 a 3 abitazioni. Gli escamotage per evitare di aprire la partita Iva e il rischio incompatibilità con il lavoro dipendente, soprattutto nel pubblico

(Fonte: <https://www.corriere.it/> 26 dicembre 2025)



Un mostro a più teste, quello della burocrazia. Che diventa sempre più sofisticato anche per chi **affitta casa per periodi brevi**. Oltre alle decine di disposizioni necessarie per chi adibisce un immobile a locazioni turistiche con le modifiche inserite nella Manovra 2025 scatterà la «presunzione d'impresa» **per chi destina alla locazione breve almeno tre case (anziché cinque, come oggi)**, con il conseguente obbligo di aprire una partita Iva. Si tratta dell'accordo raggiunto dalle forze politiche per correggere la versione iniziale del disegno di Bilancio.

Sulla questione fiscale la norma viene riscritta e lascia intatti gli attuali parametri della cedolare secca: **tassa piatta al 21% sui canoni del primo alloggio affittato**, e del **26% sul secondo**. Un dietrofront che arriva dopo mille polemiche, ma ora si stagliano altre complicazioni relative a chi affitta casa e magari è un dipendente. Perché se affitta tre immobili è costretto ad aprire la partita Iva.

Ma andiamo con ordine.

La presunzione d'impresa

Per capire se scatta la «presunzione d'impresa» - con obbligo appunto di aprire la partita Iva - bisogna guardare al numero di case destinate alla locazione breve. Gli affitti lunghi - oltre i 30

giorni - non contano. **Dunque, chi oggi ha più di due alloggi in locazione breve e vuole evitare di diventare «imprenditore» potrebbe destinarne uno o più a formule lunghe.** Molti proprietari potrebbero non essere disposti a passare al «4+4» o al «3+2» (impegno di lungo termine ma col rischio morosità), ma potrebbero optare per i **contratti transitori da uno a 18 mesi.**

La transitorietà va motivata

E' sicuramente un modo per evitare di avviare l'attività imprenditoriale ma i nodi sono tanti. **Perché le esigenze di «transitorietà» vanno sempre motivate e nei Comuni con più di 10 mila abitanti il canone deve rispettare i livelli minimi e massimi delle intese sugli «affitti concordati».** In quest'ultimo caso, per i contratti stipulati senza l'assistenza delle sigle dei proprietari o degli inquilini, **serve l'attestazione (rilasciata dalle stesse associazioni): è un passaggio non irrilevante.** Nei grandi centri per ottenere l'attestazione non bastano pochi giorni, ricorda *il Sole 24 Ore*. Dunque, occorre cautela.

Serve aprire la partita Iva e iscriversi alla gestione previdenziale

La destinazione a **locazione breve di almeno tre case fa quindi rientrare il proprietario nelle regole previste per le imprese. Il contribuente deve dunque aprire la partita Iva e iscriversi alla gestione previdenziale** (a meno che non sia già iscritto perché esercente altra attività): proprio i contributi - non dovuti da chi applica la cedolare - sono la voce che riduce di più il guadagno netto del locatore. E vanno dichiarati tutti e poi versati, altrimenti diventa **evasione contributiva.**

Il calcolo degli alloggi

Il calcolo degli alloggi poi è riferito al singolo contribuente, dunque nel conteggio **non rientrano le case in cui a effettuare l'affitto breve non è il proprietario ma il comodatario o il conduttore che opera come host sulle piattaforme.** E poi si fa riferimento all'unità immobiliare: quindi un appartamento di cui si affittano due stanze a soggetti diversi e con contratti distinti conterà come «una» casa ai fini del limite.

Il nodo delle imposte e del lavoro «dipendente»: le incompatibilità

Ai fini delle imposte il reddito si determina rilevando i ricavi da affitto breve al netto di una **riduzione forfettaria del 15% se si aderisce al regime agevolato.** Non è dovuta, invece, l'Irap poiché le persone fisiche sono escluse. Chi è **lavoratore dipendente** deve poi valutare la compatibilità della partita Iva con il proprio impiego, in particolare nella pubblica amministrazione.

Senza considerare che **il regime forfettario è precluso** a chi percepisce più di 35 mila euro di redditi da lavoro dipendente o pensione: in questi casi il **regime ordinario è la via obbligata.** Dal **2025 tutti gli immobili affittati per brevi periodi devono avere un Codice identificativo**

nazionale, chiamato «Cin», e devono esporlo nello stabile dove l'immobile insiste, pena multe salatissime fino a 8 mila euro.

L'obbligo di Cin e il rischio multe

La questione del «Cin» non è di poco conto e la procedura per ottenerlo è complicata, tanto che stanno proliferando società che gestiscono la pratica per conto di chi vuole affittare. **Per partire è necessario presentare domanda sul portale del ministero dello Sviluppo e del made in Italy [impresainungiorno.gov](https://impresainungiorno.gov.it) (ne abbiamo scritto qui).** Qui, si deve fare richiesta per aprire **un'attività d'impresa**, anche se si affitta la casa di proprietà nella quale si vive e lo si fa solo saltuariamente su Airbnb, Booking o un altro portale per l'intermediazione immobiliare. **E' esplicita la volontà del legislatore di rendere così «professionalizzante» l'attività di locazione breve**, registrando chiunque affitti un immobile, anche se si tratta di una prima casa, per qualche giorno.

Le domande al comune per il «Cir», la questione del «Cin»

La domanda sul portale del governo diventa una dichiarazione di inizio attività che viene girata automaticamente al Comune dove è accatastato quell'immobile ([ne abbiamo scritto qui](#)). **Ad occuparsene è il Suap, lo sportello unico attività produttive del municipio. Dal momento in cui viene presentata questa domanda devono passare almeno 30 giorni in attesa che i Comuni rispondano**, ma è un esercizio di ottimismo. L'ok allo Sportello unico attività produttive (Suap), serve per avere il **Cir, Codice Identificativo Regionale**, propedeutico all'attivazione del Cin, **Codice Identificativo Nazionale**, rilasciato dal ministero del Turismo.

Gli algoritmi e i software per fissare il prezzo

Quindi, una volta risolte tutte le questioni burocratiche (inutile dire che la **casa locata deve essere a prova di legge** in tutte le sue fattispecie, non ultima la **sicurezza degli impianti e il rilevatore con allarme di CO2**), si passa finalmente alla gestione dell'immobile e degli affitti con ospiti annessi.

Gestire la locazione può non essere semplice, considerando il tempo speso per annunci, partenze, arrivi ([ne abbiamo scritto qui](#)). Per questo proliferano dei software che in base alla città, la zona, il periodo indicano in tempo reale a quanto conviene pubblicare una camera a notte. Si tratta di **algoritmi basati sull'intelligenza artificiale** che incrociano la domanda e l'offerta in un determinato periodo: sono in grado di scandagliare la presenza di fiere, eventi, mostre, spettacoli sportivi, concerti e su quello tarano il prezzo in base alle ricerche su Google di alloggi per affitti brevi. **Propongono spesso un prezzo un po' più alto rispetto a quello che già fanno con l'intelligenza artificiale Booking.com ed Airbnb** che segnalano il prezzo adeguato per quella notte. I portali hanno la necessità di massimizzare le prenotazioni, i proprietari potrebbero non avere la stessa volontà soprattutto se sono indipendenti e lo fanno solo come attività secondaria.

Affittare in autonomia conviene, ma è difficile

Resiste il modello prevalente di chi fa locazione turistica da solo, ma questa fascia è destinata ad assottigliarsi viste le nuove incombenze. Parliamo della maggioranza del mercato, circa il 60-70% degli alloggi. **Chi ha tempo e capacità si risparmia i costi del gestore, conviene dal punto di vista economico, ma non sempre è facile farlo.** Si tratta di avere competenze che non hanno tutti, per fare l'accoglienza degli ospiti, saper lavorare sulle piattaforme. Dalla tariffa alle prenotazioni, dalla gestione burocratica a quella amministrativa, dall'accoglienza dell'ospite, all'assistenza del viaggiatore, alla pulizia e alla gestione della biancheria, la manutenzione degli immobili ([ne abbiamo scritto qui](#)). Per lo meno la questione fiscale - una volta identificata la propria «categoria» - viene risolta automaticamente dai portali: molte società di property management, che fanno gestione degli alloggi per conto dei proprietari, agiscono anche sostituto d'imposta per il pagamento delle tasse. Dal 2024 Airbnb trattiene dai compensi degli host la ritenuta fiscale del 21% (o del 26% dalla seconda casa).

L'obbligo di comunicazione degli ospiti alle Questure

E' fondamentale poi l'obbligo di **comunicazione degli ospiti alle Questure**. E' una necessità per prevenire rischi per l'ordine e la sicurezza pubblica in relazione all'eventuale alloggiamento di persone pericolose o legate ad organizzazioni criminali o terroristiche. **I dati relativi alle generalità delle persone alloggiate devono essere comunicate attraverso [il sistema «Alloggiati Web»](#)** entro le 24 ore successive all'arrivo degli ospiti, mentre per i soggiorni non superiori alle 24 ore la comunicazione deve avvenire entro le sei ore successive. In caso di violazione la sanzione prevede l'arresto fino a 3 mesi o l'ammenda fino ad 206 euro ([qui la guida completa](#)).