

Affitto breve vs lungo termine: quale conviene al proprietario?

Affitto breve o lungo termine? Differenze di rendimento, tasse, gestione, rischi e vantaggi. Guida per proprietari che devono decidere come affittare casa.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Quali sono le differenze tra affitto breve e lungo termine?
2. Quanto rende un affitto breve rispetto a uno lungo termine?
3. Quali sono gli obblighi fiscali per gli affitti brevi?
4. Quanto tempo richiede la gestione di un affitto breve?
5. Quali rischi comporta l'affitto breve?
6. Quale modello conviene in base al tipo di immobile e alla zona?

Affitto breve o lungo termine: due modelli completamente diversi per fiscalità, gestione, rischi e rendimento. La scelta non è questione di preferenza ma di compatibilità con l'immobile, la zona e il tempo che il proprietario può dedicare.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza fiscale o legale. Le normative su affitti brevi e locazioni tradizionali cambiano: verifica con un professionista prima di decidere.

Quali sono le differenze tra affitto breve e lungo termine?

Affitto breve e affitto lungo termine sono due modelli completamente diversi, non solo per la durata ma per tutto: fiscalità, gestione, rischi, rendimento. L'affitto breve, tipicamente sotto i 30 giorni, si rivolge a turisti e viaggiatori. L'affitto lungo termine, con contratti di 4+4, 3+2 o transitorio, si rivolge a residenti. Nel primo caso l'immobile è trattato come attività ricettiva, nel secondo si applica la normativa sulle locazioni abitative.

L'affitto breve, tipicamente sotto i 30 giorni, si rivolge a turisti, viaggiatori d'affari e persone in transito. L'affitto lungo termine, con contratti di 4+4, 3+2 o transitorio, si rivolge a residenti. La differenza fondamentale è che nel primo caso l'immobile è trattato come un'attività ricettiva a tutti gli effetti, con obblighi, adempimenti e un regime fiscale specifico. Nel secondo caso si applica la normativa sulle locazioni abitative.

Quanto rende un affitto breve rispetto a uno lungo termine?

Il rendimento lordo di un affitto breve è in genere più alto di un affitto lungo termine, ma il confronto va fatto al netto di tutti i costi. Un immobile in una città turistica affittato a breve termine può generare, indicativamente, un incasso lordo annuale superiore rispetto allo stesso immobile affittato con contratto tradizionale, con differenze che nella pratica possono variare in modo ampio. I valori sono puramente indicativi e dipendono dalla località, dalla stagionalità e dal tasso di occupazione effettivo.

I costi che riducono il margine dell'affitto breve includono: commissioni delle piattaforme di prenotazione (indicativamente nell'ordine del 15-20% del prezzo, variabile da piattaforma a piattaforma), utenze (luce, gas, acqua, internet), pulizie dopo ogni soggiorno, manutenzione più frequente, fornitura di biancheria e prodotti di consumo, assicurazione specifica per affitti brevi. Questi costi, sommati, possono erodere una parte significativa del maggior incasso lordo.

Il tasso di occupazione come variabile critica. Il rendimento dell'affitto breve dipende da quante notti l'immobile è effettivamente prenotato. Un immobile in

una località a domanda continua (grandi città, destinazioni business) può raggiungere, indicativamente, tassi di occupazione elevati su base annua. In località a domanda stagionale (mare, montagna), il tasso di occupazione può scendere sensibilmente, concentrandosi in pochi mesi. In bassa stagione l'immobile resta vuoto ma i costi fissi (mutuo, IMU, spese condominiali) continuano a correre.

L'affitto lungo termine, al contrario, offre un rendimento inferiore ma certo e prevedibile: 12 mensilità garantite dal contratto, indipendentemente dalla stagione.

Quali sono gli obblighi fiscali per gli affitti brevi?

La fiscalità degli affitti brevi è stata oggetto di numerosi interventi normativi. Attualmente, chi affitta per periodi inferiori a 30 giorni può optare per la cedolare secca al 21% sul canone lordo, come per le locazioni tradizionali a canone libero. Tuttavia, se l'attività è esercitata in forma imprenditoriale — cioè con più di quattro immobili destinati ad affitto breve — scatta l'obbligo di partita IVA e il reddito è considerato reddito d'impresa, soggetto a IRPEF progressiva e contributi previdenziali.

L'affitto breve richiede anche adempimenti di pubblica sicurezza: la comunicazione degli ospiti alla questura entro 24 ore dall'arrivo, obbligatoria se si usano piattaforme digitali che già provvedono alla trasmissione dei dati. La mancata comunicazione comporta sanzioni amministrative.

La cedolare secca e il regime ordinario. Per l'affitto lungo termine, il proprietario può scegliere tra cedolare secca (21% per canone libero, 10% per canone concordato) e regime IRPEF ordinario. L'affitto breve consente solo la cedolare secca al 21% o, in alternativa, il regime IRPEF ordinario. Non esiste un'aliquota agevolata analoga al 10% del concordato.

La normativa locale sugli affitti brevi. Molti Comuni, soprattutto nelle città ad alta densità turistica, hanno introdotto regolamenti restrittivi per gli affitti brevi: limiti al numero di giorni all'anno, obbligo di residenza per il proprietario, divieto

in alcune zone, obbligo di comunicazione al Comune. La normativa locale cambia frequentemente e varia da città a città. Verificare la regolamentazione del proprio Comune prima di avviare un affitto breve è indispensabile.

DA SAPERE

Obblighi e limiti normativi dell'affitto breve

 Oltre 4 immobili Obbligo di partita IVA, reddito d'impresa con IRPEF progressiva e contributi	 Comunicazione ospiti Alla questura entro 24 ore dall'arrivo, sanzioni se omessa
 Regolamenti comunali Limiti ai giorni, obbligo di residenza, divieti in alcune zone	 Cedolare secca Solo aliquota al 21%, nessuna agevolazione come il concordato

Quanto tempo richiede la gestione di un affitto breve?

La gestione di un affitto breve è un lavoro. Ogni prenotazione richiede: rispondere alle richieste di informazioni, gestire il check-in e il check-out (spesso in orari scomodi), organizzare le pulizie tra un soggiorno e l'altro, gestire eventuali emergenze (un guasto, un ospite che non trova le chiavi, un vicino che si lamenta). Se l'immobile è prenotato per 200 notti all'anno e il soggiorno medio è di 3 notti, parliamo di circa 65 cambi all'anno.

Alcuni proprietari delegano la gestione a società specializzate, che applicano una commissione indicativamente nell'ordine del 20-30% del prezzo di prenotazione, variabile in base al servizio offerto. Il servizio include gestione annunci, comunicazione con gli ospiti, check-in, pulizie e manutenzione ordinaria.

Quanto costano le commissioni di gestione dell'affitto breve**15–20%**

Piattaforme di prenotazione

Sul prezzo, variabile da piattaforma a piattaforma

20–30%

Gestione delegata a società

Annunci, check-in, pulizie e manutenzione ordinaria

Il costo della delega va sottratto dal rendimento atteso.

L'affitto lungo termine, al contrario, richiede un impegno iniziale intenso (selezione dell'inquilino, preparazione dell'immobile, firma del contratto) ma una gestione ordinaria molto più leggera: la riscossione mensile del canone e, occasionalmente, la gestione di problemi di manutenzione.

Quali rischi comporta l'affitto breve?

Il rischio principale dell'affitto breve è la variabilità del reddito. Una crisi del turismo, una restrizione normativa improvvisa, l'apertura di un albergo concorrente nella stessa via possono ridurre drasticamente le prenotazioni da un mese all'altro. Non c'è un contratto che garantisca un reddito minimo.

A questo si aggiunge il rischio legato ai danni: un ricambio frequente di ospiti aumenta la probabilità di danni all'immobile, usura degli arredi e controversie con il vicinato. Le piattaforme di prenotazione offrono garanzie, ma la procedura di risarcimento non è sempre rapida né soddisfacente.

Il rischio normativo è particolarmente significativo: come già accennato, la disciplina degli affitti brevi è in evoluzione e nuove restrizioni possono essere introdotte in qualsiasi momento, rendendo l'investimento meno conveniente rispetto alle previsioni iniziali.

Affitto breve o lungo termine: il confronto

	AFFITTO BREVE	AFFITTO LUNGO TERMINE
Rendimento	Più alto lordo, eroso da commissioni 15-20% e costi di gestione	Più basso ma certo: 12 mensilità garantite
Fiscalità	Solo cedolare secca 21%	Cedolare 21% (libero) o 10% (concordato)
Gestione	~65 cambi ospite/anno con 200 notti prenotate	Riscossione mensile, gestione ordinaria leggera
Rischio principale	Reddito variabile, normativa in evoluzione	Rischio morosità, ma reddito stabile

Quale modello conviene in base al tipo di immobile e alla zona?

Un immobile in centro storico in una città turistica tende a performare bene in affitto breve, a patto che la normativa locale lo consenta. Un immobile in periferia o in una città con domanda turistica limitata rende tipicamente meglio con un affitto lungo termine.

Un bilocale o trilocale arredato in una zona servita da università o uffici si presta a entrambi i modelli. Un immobile di grande metratura (oltre 120 mq) è più difficile da affittare a breve termine, perché la clientela turistica predilige soluzioni compatte, mentre sul mercato delle locazioni tradizionali trova più facilmente una famiglia come inquilino.

La scelta deve tenere conto anche del profilo del proprietario. Chi ha tempo per gestire un affitto breve e vive vicino all'immobile ha un vantaggio operativo significativo. Chi vive lontano o ha poco tempo trova in genere più sostenibile l'affitto lungo termine, eventualmente assistito da un amministratore di condominio o da un professionista per la gestione ordinaria.

Homeflow è in pre-lancio a Milano, Brescia e Bergamo. Aiutiamo chi offre casa a ricevere richieste strutturate e profili verificati, riducendo i messaggi a vuoto. Entra nella lista pre-lancio.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →