

KeyLex Legal Kit

Checklist e strumenti legali per verificare la conformità della tua attività

Negli ultimi anni gli affitti brevi sono diventati uno dei settori più dinamici del mercato immobiliare. Sempre più proprietari e operatori professionali scelgono di valorizzare gli immobili attraverso piattaforme OTA e modelli di gestione flessibili e dinamici. Ciononostante, insieme alle opportunità, emergono anche **numerosi obblighi legali, amministrativi e fiscali** che spesso vengono sottovalutati. Possiamo citarne solo alcuni, regole condominiali, normativa regionale, obblighi fiscali, comunicazioni alle autorità e gestione dei dati degli ospiti sono solo alcuni degli aspetti che devono essere considerati prima di avviare o gestire un'attività di affitti brevi.

KeyLex Consulting ha deciso di creare il “**KeyLex Legal Kit**” con l’obiettivo di fornire una prima guida operativa per ogni operatore del settore delle locazioni brevi:

- proprietari che intendono avviare un affitto breve;
- property manager che gestiscono immobili per conto di terzi;
- operatori che vogliono verificare la conformità della propria attività.

Le checklist contenute in questo documento non sostituiscono una consulenza legale, ma rappresentano uno strumento utile iniziale per orientarsi tra i principali adempimenti normativi.

1. Prima di avviare un affitto breve

Prima di iniziare un'attività di affitti brevi è fondamentale verificare alcuni aspetti preliminari legati all'immobile e alla normativa applicabile.

Uno degli errori più frequenti è avviare l'attività senza aver verificato eventuali **limitazioni condominiali o normative locali**. In alcuni casi, questo può portare a contestazioni da parte del condominio o delle autorità locali. Ecco che, tra le prime verifiche da effettuare prima di avviare la propria attività rientrano:

- il controllo del **regolamento condominiale**, che potrebbe contenere limitazioni o divieti specifici;
- la verifica di eventuali **vincoli urbanistici o amministrativi**;
- la valutazione della corretta qualificazione dell'attività (locazione breve o attività ricettiva).

Anche l'inquadramento fiscale e giuridico dell'attività è un passaggio fondamentale per evitare problematiche future. A questo proposito, infatti, è necessario domandarsi se:

- Ho verificato il regolamento condominiale?
- Ho verificato eventuali limitazioni urbanistiche o comunali?
- Ho verificato la presenza di vincoli sull'immobile?
- Ho valutato il corretto inquadramento dell'attività?

2. Aspetti fiscali nella gestione degli affitti brevi

La gestione fiscale degli affitti brevi può variare a seconda della struttura dell'attività e del numero di immobili gestiti.

Nel caso di locazioni brevi gestite direttamente dal proprietario, il reddito può essere soggetto a **cedolare secca o tassazione ordinaria**, mentre nel caso di attività più strutturate può emergere la necessità di un inquadramento imprenditoriale. La situazione cambia quando interviene un **intermediario** o un **property manager**, che può svolgere un ruolo di gestione delle prenotazioni e degli incassi per conto del proprietario. In questi casi la normativa sugli affitti brevi prevede **specifici obblighi fiscali** per gli intermediari che intervengono nel pagamento dei canoni. In particolare, quando il property manager opera come impresa e gestisce gli incassi per conto del proprietario, assume il ruolo di **sostituto d'imposta**, con l'obbligo di operare e versare la ritenuta sui canoni corrisposti al locatore.

Meccanismi analoghi sono previsti anche per alcune piattaforme online che facilitano la conclusione dei contratti di locazione breve, come ad esempio Airbnb.

Per questo motivo è fondamentale che i property manager definiscano con attenzione:

- le modalità di gestione degli incassi;
- la qualificazione del proprio ruolo come intermediario;
- gli eventuali obblighi di ritenuta e versamento delle imposte.

Una corretta impostazione fiscale dell'attività consente di evitare errori nella gestione dei pagamenti e possibili contestazioni da parte dell'amministrazione finanziaria.

Ulteriori complessità possono sorgere quando l'attività viene svolta tramite piattaforme online, che in alcuni casi operano **ritenute fiscali sui canoni di locazione**. Molte prenotazioni avvengono tramite piattaforme digitali come Airbnb, che prevedono meccanismi specifici di gestione fiscale e di rendicontazione dei pagamenti.

Data la complessità della materia è consigliabile domandarsi prima di avviare la propria attività:

- Ho verificato il regime fiscale applicabile?
- Ho verificato la gestione delle ritenute operate dalle piattaforme?
- Ho verificato gli obblighi fiscali relativi alla gestione di immobili di terzi?
- Ho verificato gli obblighi relativi alla tassa di soggiorno?

3. Compliance normativa e obblighi amministrativi

Oltre agli aspetti fiscali, gli affitti brevi comportano una serie di **adempimenti amministrativi** che possono variare a seconda della normativa regionale o comunale.

Tra gli obblighi più diffusi rientrano:

- l'ottenimento di un **codice identificativo dell'immobile**, quando previsto dalla normativa locale;
- la registrazione al portale per la comunicazione degli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza;
- la gestione delle comunicazioni statistiche o turistiche previste dalle normative regionali.

Un'attenzione particolare, spesso sottovalutata, deve essere dedicata anche alla gestione dei dati personali degli ospiti, che deve avvenire nel rispetto del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati.

Per questo consigliamo sempre di domandarsi:

- Ho verificato la normativa regionale applicabile?
- Ho verificato l'obbligo di codice identificativo?
- Sono registrato al portale per la comunicazione degli ospiti?
- Ho predisposto informativa privacy per gli ospiti?

4. Avviare un'attività di property management

Sempre più operatori scelgono di gestire immobili per conto di terzi attraverso modelli di **property management**.

In questi casi diventa fondamentale definire con chiarezza i rapporti contrattuali con i proprietari e stabilire:

- le modalità di gestione delle prenotazioni;
- la ripartizione dei compensi;
- le responsabilità nella gestione dell'immobile.

Un contratto di gestione immobiliare ben strutturato è uno degli strumenti principali per prevenire controversie e definire correttamente i rapporti tra le parti.

Proprio per questo è utile sempre domandarsi:

- Ho definito il modello di gestione dell'attività?
- Ho predisposto un contratto di gestione immobiliare?
- Ho definito la gestione degli incassi?
- Ho definito responsabilità e obblighi delle parti

Conclusioni

Gli affitti brevi rappresentano un settore in continua evoluzione, caratterizzato da un quadro normativo articolato e in costante aggiornamento.

Per questo motivo è importante verificare con attenzione **la struttura legale e operativa della propria attività**, soprattutto quando si gestiscono più immobili o si opera per conto di terzi.

Il **KeyLex Legal Kit** rappresenta un iniziale strumento di orientamento per individuare i principali aspetti da considerare.

Contattaci <https://www.keylexconsulting.com/#modulocontatto> per richiedere una prima consulenza gratuita.

Garantire la serenità operativa è il nostro obiettivo.