

Checklist adempimenti affitti brevi 2026

CIN, Alloggiati Web, tassa di soggiorno, cedolare secca, fattura elettronica, ISTAT: cosa fare per tenere in regola un affitto breve nel 2026.

Guida informativa, non sostituisce il commercialista per la parte fiscale personale. Alcune regole (es. tassa di soggiorno) cambiano da Comune a Comune: verifica sempre le tue.

Prima di pubblicare l'annuncio

- ☐ **CIN (Codice Identificativo Nazionale)** ottenuto dalla Banca Dati Strutture Ricettive ed esposto nell'annuncio e all'esterno della struttura.
- ☐ Eventuale **CIR / codice regionale**, se la tua Regione lo prevede ancora.
- ☐ **SCIA** o comunicazione al Comune se eserciti in forma imprenditoriale.
- ☐ Requisiti di **sicurezza minimi** (rilevatori, estintore dove richiesto, dotazioni).

A ogni arrivo dell'ospite

- ☐ **Comunicazione alloggiati alla Polizia di Stato (Alloggiati Web)** entro 24 ore dall'arrivo.
- ☐ **Tassa di soggiorno** riscossa secondo le regole del Comune (importo/notte, tetto notti, esenzioni minori).
- ☐ **Ricevuta della tassa di soggiorno** all'ospite, dove prevista.

Adempimenti periodici

- ☐ **Comunicazione (spesso trimestrale) della tassa di soggiorno al Comune**, anche "a zero" se non hai avuto ospiti.
- ☐ **Rilevazione statistica ISTAT / Ross1000** dei flussi turistici, secondo la Regione.
- ☐ **Versamento della tassa di soggiorno** incassata, nei termini del Comune.

Parte fiscale

- ☐ Scelta del regime: **cedolare secca** (21%, o 26% dalla seconda unità) oppure ordinario.
- ☐ Valutazione **partita IVA** se superi le soglie o gestisci in forma imprenditoriale (oltre 4 unità = imprenditoriale).
- ☐ **Fattura o ricevuta** all'ospite quando dovuta; **fattura elettronica** via Sistema di Interscambio se il regime la richiede.
- ☐ Conservazione della **Certificazione Unica** di Airbnb/Booking e riconciliazione con gli incassi.

Metà di questa lista si può fare da sola.

Con Easybnb la tassa di soggiorno è calcolata e incassata al check-in, l'invio ad Alloggiati Web è automatico, la fattura elettronica parte da sola verso il Sistema di Interscambio e le statistiche ISTAT/Ross1000 vengono inoltrate. Tutto incluso, 29€ a casa/mese. Provalo: app.easybnb.it/registrati