

Airbnb, tanti soldi poche tasse



SHUTTERSTOCK/INXTI

ETTORE LIVINI, MILANO

Oltre 450 mila case in offerta, 11,5 milioni di turisti all'anno, un giro d'affari intorno a 2 miliardi di euro. Ormai la società degli affitti brevi vale l'11% del fatturato dell'ospitalità italiana. Ma il Fisco raccoglie solo le briciole

Il ciclone Airbnb riscrive la mappa del turismo italiano e fa esplodere anche nel Belpaese le polemiche (fiscali e sociali) che accompagnano il boom della piattaforma di affitti brevi. I numeri sono impressionanti: il gruppo Usa è sbarcato timidamente nella Penisola nel 2011 con un'offerta di 10 mila appartamenti. Oggi in catalogo ne ha 459 mila, quasi la metà delle camere di hotel in vendita in Italia. Agli esordi muoveva qualche milione di euro e una sparuta pattuglia di turisti-pionieri. Nel 2019 ha ospitato in Italia 11,5 milioni di persone (il 78% stranieri), il 22% più dell'anno precedente, per una cifra pari a 2 miliardi di euro. Il doppio degli incassi delle prime dieci catene alberghiere, l'11% del fatturato di tutto il settore e una cifra che fa della società di San Francisco il numero uno delle vacanze in Italia. L'unica cosa che è cambiata poco sono stati i versamenti all'Erario, che di questa pioggia d'oro ha raccolto le briciole: Airbnb Italy ha pagato in tutto 400 mila euro di tasse al Fisco italiano tra il 2012 e il 2017, cifra salita a 6 milioni - arretrati compresi - nel 2018 dopo un confronto serrato con l'Agenzia delle entrate.

continua a pagina 2

6

MILIONI DI EURO

Le tasse pagate in Italia nel 2018 da Airbnb dopo il duro confronto con il Fisco

10,2

MILIARDI DI EURO

Le imposte pagate dagli italiani su 12,4 milioni di seconde case

Il grande affare degli affitti brevi in Italia

Airbnb sfonda il tetto dei 2 miliardi in un mercato ancora senza regole

ETTORE LIVINI

Il ciclone venuto dagli Usa ha portato una grandinata di denaro per tutti, dai proprietari di seconde case alle nuove società di servizi. Ma gli albergatori insorgono e gli effetti collaterali sui centri storici alimentano le polemiche

→ segue dalla prima

«L a nostra è una storia di successo anche se per me siamo ancora troppo piccoli e abbiamo margini per crescere - garantisce Giacomo Trovato, country manager di Airbnb in Italia - Come si spiega? Un po' con il boom del turismo che cresce ovunque con flussi raddoppiati dal 2000». Un po' con le peculiarità del mercato immobiliare italiano dove esistono 12,4 milioni di seconde case sfruttate solo qualche settimana all'anno su cui le tasse - complice la caccia alle entrate del Tesoro - sono salite da 4,9 miliardi a 10,2 miliardi in sei anni. «Un salasso che ha convinto molti proprietari a metterle sul mercato per coprire i costi», dice Trovato. Affidandole spesso ad Airbnb.

I dati dicono che l'hanno fatto in tanti: a Roma la piattaforma a stelle e strisce ha in catalogo quasi 30mila annunci con un giro d'affari superiore ai 200 milioni l'anno, a Milano 18mila. Nel centro storico di Venezia, dove vivono 53mila persone, ci sono oltre ottomila appartamenti in offerta. Alcune piccole stelle del panorama turistico sono diventate una sorta di monopolio del gruppo Usa. A Vernazza - nelle Cinqueter-

re - ci sono 852 abitanti e 300 appartamenti in offerta. A Taormina sono oltre mille, a Positano 722, uno ogni 5,4 abitanti, a Cervinia-Valtournenche ci sono 360 cartelli di "affittasi" targati Airbnb ogni mille appartamenti (stime *Il Sole 24 Ore*), a Porto Cesareo in Puglia 512, a San Teodoro in Sardegna 477.

IL VERO VOLTO DELLA BETTINA

Una metamorfosi radicale e rapidissima «avvenuta in un Far West non regolamentato», accusa Bernabò Bocca, presidente di Federberghi, che si è trascinata in scia affari e polemiche: decine di famiglie che hanno arrotondato le entrate mettendo a reddito la vecchia casa al mare del nonno (spesso senza pagare una lira di tasse), piccole società di servizi nate dal nulla per gestire il ricevimento degli ospiti, la pulizia delle case e la lavanderia. E soprattutto molte società di *property management* che - fittato l'affare Airbnb - stanno facendo incetta di monolocali e bilocali nei centri storici delle città d'arte (e non solo) per affittarli sulla piattaforma con ritorni economici molto alti, specie in un mondo a tassi di interesse negativi.

È un'operazione di mercato, dicono loro. Unico neo: gli effetti collaterali. Prezzi alle stelle per affitti e appartamenti, inquilini e studenti sfrattati dai centri storici, trasformati (è quasi già accaduto in capitali come Lisbona, Barcellona o Amsterdam) in enormi alberghi diffusi all'asta sulle piattaforme della sharing economy.

A Milano l'host "Bettina", nome *de plume* della società Halldis, gestisce 277 appartamenti e i primi 10 "host" hanno in portafoglio 750 proprietà. A Roma sono 723, a Venezia 624, a Firenze addirittura 901.

Con che effetto sul mercato della casa? Dati e ricerche ufficiali non esistono. Sul sito Immobiliare.it però i prezzi degli affitti a Mi-

lano sono cresciuti nell'ultimo biennio del 10% e a Firenze del 7% mentre nel capoluogo lombardo la disponibilità di locazioni a lungo termine è crollata del 9%.

Le ricadute socio-demografiche di Airbnb & C. in Italia sono per ora relativamente limitate rispetto a quanto successo in altre aree d'Europa. Dieci grandi metropoli (tra cui Parigi, Amsterdam, Barcellona, Madrid e Berlino) hanno scritto a Bruxelles chiedendo provvedimenti contro «la crescita esplosiva» del fenomeno. La capitale tedesca ha messo un tetto al rialzo dei prezzi degli affitti in città per aiutare i residenti. Madrid e Amsterdam hanno imposto un limite massimo (tra i 60 e i 120 all'anno) ai giorni l'anno in cui si possono affittare a breve le case. Barcellona ha assunto 100 investigatori per scoprire dagli annunci chi affittava senza pagare le tasse e Parigi ha imposto ai locatari l'obbligo di licenza immobiliare «scelta che da sola è bastata a far sparire il 30% degli annunci dalla piattaforma», dice Bocca.

CHI PAGA LA CEDOLARE

«Airbnb è un fenomeno mondiale e nessuno la vuole contrastare - aggiunge il numero uno di Federberghi - ma va regolamentata. Deve dire chi soggiorna nelle sue case per motivi di sicurezza, pagare le tasse come noi». Magari, come chiede anche il governo italiano (per vie legali) riscuotendo direttamente dai suoi clienti la cedolare secca sugli affitti per evitare l'evasione. Operazione, stima Bocca, che da sola porterebbe 400 milioni di entrate allo Stato.

«Noi non siamo esattori che possono sapere se e quanto va pagato al fisco per l'affitto - risponde Trovato - l'ha riconosciuto anche la Corte di giustizia Ue con una sentenza - Invece è più facile essere sostituiti di imposta sulla tassa di soggiorno. Abbiamo già accordi con 23 Comuni grazie a cui abbiamo recuperato e versato 20 milioni agli enti locali». Il pro-

blema - aggiunge - è che in Italia ogni singola amministrazione ha regole differenti e non esiste un codice identificativo unico per le attività turistiche che uniformi le norme. E per risolvere i problemi di "gentrificazione" dei centri storici «basterebbe che i Comuni usassero i soldi che gli giriamo con le tasse di soggiorno» per favorire programmi di **edilizia** residenziale e di sostegno alle piccole realtà commerciali di quartiere.

È IL TURISMO CHE FA BOOM

«Nel dibattito su Airbnb - conclude Trovato - si confonde la causa con l'effetto. Il turismo sta crescendo in modo esponenziale. Se sparissimo noi, qualcun altro prenderebbe il nostro posto. Siamo i primi a voler fare totale trasparenza per operare con regole certe». Evitando se possibile tetti ai giorni d'affitto («sarebbero un boomerang perché farebbero salire i prezzi e sarebbero facili da bypassare») e interventi draconiani.

Airbnb comunque sta iniziando pure ad allargare il suo business oltre il recinto dell'affitto, vendendo ai suoi ospiti "esperienze" turistiche estranee al soggiorno. In Italia sono già 5mila («e cresceranno molto» assicura Trovato) tra cui per esempio la scuola di pasta fresca a casa di Nonna Nerina che con una serie di altre amiche ottantenni di Palombara Sabina si è reinventata "host" per turisti stranieri che vogliono conoscere i segreti della nostra cucina. Ha tutte recensioni a 5 stelle, è stata invitata a San Francisco al quartier generale di Airbnb per raccontare la sua storia. Ed è la prova che il ciclone di Airbnb sulla foresta pietrificata dell'offerta turistica nazionale durerà ancora a lungo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'opinione



Noi non siamo esattori del Fisco, non possiamo sapere se e quanto il proprietario dell'appartamento debba pagare di tasse

GIACOMO TROVATO
COUNTRY MANAGER AIRBNB ITALIA



Brian Chesky
cofondatore
e ceo
Airbnb



Giacomo Trovato
country
manager Italia
Airbnb



Bernabò Bocca
presidente
Federalberghi

L'opinione



Nessuno vuole fermarli, ma il fenomeno va regolamentato: la società deve dire chi soggiorna e pagare le tasse come tutti noi

BERNABÒ BOCCA
PRESIDENTE FEDERALBERGHI

Inumeri

IL GIRO D'AFFARI DEGLI AFFITTI BREVI SU AIRBNB
IN QUATTRO GRANDI CITTÀ ITALIANE



MILANO

17.659
ANNUNCI
444 €
AL MESE REDDITO MEDIO
94 milioni
FATTURATO ANNUO

ROMA

29.436
ANNUNCI
614 €
AL MESE REDDITO MEDIO
216 milioni
FATTURATO ANNUO



FIRENZE

11.262
ANNUNCI
739 €
AL MESE REDDITO MEDIO
99 milioni
FATTURATO ANNUO

VENEZIA

8.469
ANNUNCI
1.057 €
AL MESE REDDITO MEDIO
107 milioni
FATTURATO ANNUO



NAPOLI

7.169
ANNUNCI
376 €
AL MESE REDDITO MEDIO
32 milioni
FATTURATO ANNUO

Fonte: ELABORAZIONE SU DATI INSIDERAIRBNB



1 Un'immagine simbolica del fenomeno degli affitti brevi: una turista con il trolley nelle strade di un antico borgo

I numeri

DA SAN VITO LO CAPO A VALTOURNANCHE IL RAPPORTO TRA IL NUMERO DI ABITANTI DI ALCUNI COMUNI TURISTICI E GLI ANNUNCI DI AFFITTO SU AIRBNB

