

Come Aprire una Casa Vacanze: Guida Completa 2025

Trasformare il proprio immobile in una casa vacanze redditizia rappresenta oggi una delle opportunità più interessanti nel panorama degli investimenti immobiliari. Tuttavia, molti proprietari si trovano disorientati di fronte alla complessità normativa, alle scelte fiscali e alle strategie operative necessarie per avviare con successo questa attività e non sanno orientarsi sul come aprire una casa vacanze.

L'apertura di una casa vacanze non è semplicemente questione di pubblicare un annuncio su Airbnb: richiede una pianificazione strategica, la conoscenza approfondita delle normative vigenti e l'implementazione di processi operativi che garantiscano sia la conformità legale che la massimizzazione della redditività. La differenza tra un'attività che genera rendite passive stabili e una che diventa fonte di stress e problemi risiede proprio nella qualità della preparazione iniziale.

Questa guida pratica e completa ti mostra nel dettaglio come aprire una casa vacanze. Partendo dalle procedure iniziali, come la presentazione della SCIA e l'ottenimento del Codice Identificativo Nazionale (CIN), fino ai requisiti necessari per l'immobile e alla scelta del regime fiscale più conveniente, troverai tutte le informazioni essenziali spiegate con chiarezza e semplicità. Un supporto pratico e normativo indispensabile per iniziare subito nel modo migliore.



Cos'è una casa vacanze?

Nella nostra guida completa agli affitti brevi, abbiamo fatto una panoramica su tutto ciò che riguarda il mondo degli affitti a breve termine, dalle metodologie, alle normative al revenue management per una perfetta gestione della propria casa. In questo articolo vogliamo invece concentrarci su cos'è una casa vacanze ed analizzare gli aspetti peculiari per massimizzarne la redditività.

Una casa vacanze è un immobile destinato ad affitti turistici di breve durata, solitamente inferiori a 30 giorni. Può essere gestita in forma imprenditoriale o non imprenditoriale; quest'ultima è ideale per chi possiede pochi immobili e desidera semplicità gestionale e fiscale.

Una casa vacanze è quindi un immobile completamente arredato, destinato all'affitto breve per periodi di soggiorno turistico. Gli ospiti pagano un corrispettivo economico al proprietario per l'utilizzo temporaneo della struttura.

Le tipologie di case vacanze possono variare notevolmente: si può trattare di un appartamento in città, una villa in campagna, un attico panoramico o persino un affittacamere.

Come aprire una casa vacanze: considerazioni iniziali

Aprire una casa vacanze significa trasformare un immobile in una struttura ricettiva extralberghiera destinata all'ospitalità turistica temporanea. Questa attività si distingue dalla semplice locazione soprattutto per la durata, che può andare dalla singola notte fino ai 30 giorni, ma anche per la possibilità di offrire servizi aggiuntivi agli ospiti e per il regime fiscale e amministrativo più strutturato.

La decisione di come aprire una casa vacanze deve considerare diversi fattori determinanti. L'ubicazione dell'immobile rappresenta il primo elemento critico: zone turistiche, centri storici, località balneari o montane offrono maggiori opportunità di successo.

Un appartamento nel centro di Roma o Milano può generare tassi di occupazione superiori all'80%, mentre location meno strategiche potrebbero limitarsi al 40-50%.

Il timing è altrettanto cruciale. I proprietari dovrebbero valutare fattori come la stagionalità turistica della zona e i trend di mercato.

Inoltre, c'è da considerare l'aspetto normativo. È infatti fondamentale sapere che la gestione di una casa vacanze implica il rispetto di precise normative e regole amministrative, sia per quanto riguarda l'avvio dell'attività, sia per la promozione commerciale e l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni.

Infine, come vedremo più avanti, la normativa italiana distingue chiaramente tra casa vacanze e locazione turistica, ciascuna con specifici vantaggi, obblighi e opportunità di business.

Requisiti casa vacanze: burocrazia e normative

Quando ci riferiamo ai requisiti casa vacanze, non parliamo di un piccolo insieme di regole, né di regole fisse.

I requisiti per poter aprire una casa vacanze sono infatti diversi e cambiano a seconda della regione di appartenenza e al tipo di struttura che si vuole aprire, ovvero CAV, imprenditoriale e non, oppure la Locazione Turistica.

Prima di avviare la tua casa vacanze, dovrai quindi svolgere alcune pratiche burocratiche.

È necessario inviare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) al Comune competente, attraverso il portale del SUAP. Una volta inoltrata la SCIA, riceverai il Codice Identificativo Regionale (CIR), e successivamente il CIN, o Codice Identificativo Nazionale, indispensabile per poter pubblicare gli annunci online.

Sarà inoltre obbligatorio comunicare i dati degli ospiti alla Questura, i dati dell'occupazione ai fini ISTAT e, dove e quando previsto, ai vari enti locali che gestiscono le imposte di soggiorno. Infine, dovrai assicurarti di rispettare le normative locali riguardanti sicurezza, igiene e standard di ospitalità.

Casa vacanze vs Locazioni Turistiche: Le Differenze

Partiamo dalle due "grandi" tipologie di case vacanza: Case e Appartamenti per Vacanze (CAV) e Locazioni Turistiche.

La comprensione delle differenze tra aprire una CAV (Case e Appartamenti per Vacanze) e una Locazione Turistica è fondamentale per una scelta corretta.

Case e appartamenti per Vacanze	Locazione Turistica
Permette servizi aggiuntivi (pulizie, colazioni, transfer)	Nessun servizio aggiuntivo consentito
Non richiede Partita IVA (fino a 4 unità)	Non richiede Partita IVA (fino a 4 unità)
Possibilità di cedolare secca al 21%	Possibilità di cedolare secca al 21%
Permette locazioni di durata superiore ai 30 giorni	Non consente locazioni di durata superiore ai 30 giorni
Sono strutture ricettive vere e proprie	Limitata a locazione "pura" dell'immobile

Come aprire una Casa Vacanze: processo step-by-step

Il processo per aprire una casa vacanza richiede un approccio metodico e ben pianificato. Possiamo riassumere questa procedura in 5 fasi che garantiscono conformità normativa e ottimizzazione operativa.

Fase 1: Analisi di Fattibilità e Business Plan

Inizia con un'analisi dettagliata del mercato locale, studiando occupancy rate medi, prezzi praticati dai competitor e stagionalità turistica. Un business plan accurato deve prevedere investimenti iniziali, costi operativi mensili e proiezioni di fatturato basate su dati realistici.

Fase 2: Scelta del Regime Fiscale

Decidi se operare in regime imprenditoriale o non imprenditoriale e scegliete tra CAV (Case e appartamenti per Vacanze) e Locazione Turistica. La scelta influenza significativamente adempimenti, costi e potenzialità di crescita dell'attività. Nel caso di CAV non imprenditoriale, potrai optare per un regime fiscale semplificato: la cedolare secca.

Se vuoi sapere come ottimizzare le imposte sul tuo immobile contattaci, Light in Stay è una società specializzata in affitti a breve termine che può contare su team di specialisti anche negli aspetti fiscali.