



EasyCasa  
ITALY

# Affitta Bene

La guida settimanale per chi affitta in Italia

Numero 4 · 23 marzo 2026

*Ogni martedì: una norma, un trucco, uno strumento.  
Tutto quello che ti serve per affittare meglio.*

## In questo numero trovi:

- CIN 2026: guida semplice per affitti brevi senza multe
- CIN 2026: Guida Semplice per Registrarsi Passo dopo Passo
- CIN nella Certificazione Unica 2026: Guida Pratica Host
- Le notizie della settimana per gli host italiani

## LA NORMA DELLA SETTIMANA

## CIN 2026: guida semplice per affitti brevi senza multe



Foto: Max Nayman / Unsplash

*"Dal 2026 cambiano le regole per chi affitta brevi periodi in Italia, e ignorarlo potrebbe costare caro. Il CIN, Codice Identificativo Nazionale, diventa obbligatorio per tutte le strutture ricettive: senza di esso, rischi multe significative e la rimozione dei tuoi annunci dalle piattaforme. La buona notizia? Non è complicato come sembra. Il codice si ottiene in pochi passaggi, è gratuito, e una volta attivato risolve parecchie cose: maggiore trasparenza con gli ospiti, conformità alle norme, protezione legale della tua attività. Se pensi di avere tempo, ripensaci. I mesi passano in fretta, e sarà meglio muoversi con calma adesso piuttosto che affrettarsi all'ultimo momento. Leggi la guida completa per scoprire esattamente come fare, quali documenti ti servono, e come evitare errori che potrebbero"*

### CIN 2026: GUIDA SEMPLICE PER AFFITTI BREVI SENZA MULTE

Dal 2026 il Codice Identificativo Nazionale (CIN) diventerà obbligatorio per chiunque affitti una casa vacanze o un appartamento per brevi periodi in Italia. Se

gestisci una proprietà in affitto stagionale o per periodi brevi, questa novità ti riguarda direttamente. Non è una complicazione aggiunta dal nulla, ma una misura pensata per proteggere te come host e i tuoi ospiti, oltre a regolarizzare il mercato degli affitti brevi nel nostro paese. Il momento giusto per informarsi e agire è adesso, non quando sarà già obbligatorio e rischierai sanzioni.

### COSA FARE ADESSO

[ ] Se non sei pronto, rischierai di non riuscire più a pubblicare annunci o di ricevere sanzioni importanti, che per gli host partono da 700 euro e possono superare i 20.000 euro.

La cosa importante è muoversi adesso, quando c'è ancora tempo e non c'è fretta. Ecco cosa dovresti fare questa settimana.

Primo step: accedi al portale ufficiale dell'Agenzia delle Entrate e registrati nella sezione dedicata al CIN. Leggi attentamente le istruzioni e raccogli i documenti che ti serviranno: dati catastali della proprietà, documento di identità, e informazioni sulla gestione dell'immobile.

Secondo step: verifica se la tua proprietà rientra davvero nella categoria degli affitti brevi. Non tutti gli affitti sono soggetti al CIN allo stesso modo, e potrebbero esserci eccezioni in base alla regione o al tipo di contratto. Una telefonata a un commercialista di fiducia potrebbe chiarire subito dubbi specifici sulla tua situazione.

Terzo step: se gestisci l'annuncio su piattaforme come Airbnb o Booking, prepara il CIN da inserire quando questi siti lo richiederanno. Salva il codice in un luogo sicuro dove potrai recuperarlo facilmente, insieme agli altri dati della proprietà.

**Se agisci adesso, quando arriverà il 2026 sarai già regolarizzato.**

[Leggi l'articolo completo su easycasaitaly.it →](#)

IL TRUCCO DELLA SETTIMANA

## CIN 2026: Guida Semplice per Registrarsi Passo dopo Passo



Foto: Max Nayman / Unsplash

*"Dal 2026, ogni annuncio senza CIN sarà invisibile sulle piattaforme. Non è una minaccia, è legge. Se affitti casa ai turisti in Italia, il Codice Identificativo Nazionale non è più facoltativo. È un obbligo che coinvolge già migliaia di host, e il tempo per mettersi in regola scorre veloce. La buona notizia? Non è complicato come sembra. Quello che devi sapere subito: il CIN è un codice univoco che registra il tuo immobile nel sistema nazionale. Non è una tassa nascosta, non costerà una fortuna, e soprattutto non dovrai farlo ogni anno. Una volta registrato, è fatta. In questa guida ti mostriamo esattamente come ottenerlo, quali documenti servono davvero, e come evitare gli errori più comuni che gli host commettono. Perché arrivare impreparati a gennaio 2026 potrebbe significare perdere intere settimane di"*

### CIN 2026: Guida Semplice per Registrarsi Passo dopo Passo

Se affitti la tua casa ai turisti, anche solo occasionalmente, devi sapere che dal primo gennaio 2026 tutto cambia. Il CIN, il Codice Identificativo Nazionale,

diventerà obbligatorio per chiunque offra alloggi a breve termine in Italia. Non è una scelta, è una norma che il governo italiano ha deciso di applicare per controllare il mercato degli affitti turistici e garantire trasparenza. Se sei un host che possiede uno o due immobili, non puoi ignorare questa scadenza. Partire per tempo ti eviterà stress, multe e la rimozione dei tuoi annunci dalle piattaforme online. Questa è la settimana giusta per iniziare a muoverti.

Il CIN è il codice che identifica univocamente ogni struttura ricettiva. È un numero unico, come una carta d'identità per la tua casa in affitto. In Italia, il settore degli affitti brevi è cresciuto enormemente negli ultimi dieci anni, con centinaia di migliaia di proprietari privati che guadagnano affittando immobili su piattaforme come Airbnb e Booking. Tuttavia, questa crescita non è stata sempre accompagnata da una adeguata trasparenza fiscale e amministrativa. Per questo motivo, lo Stato ha deciso di introdurre il CIN: per regolamentare il mercato, prevenire l'evasione fiscale e garantire che le città non si trasformino in dormitori turistici senza controllo. Molti proprietari in Toscana, Lazio e Campania hanno già iniziato a registrarsi, consapevoli che la scadenza si avvicina.

#### COSA FARE ADESSO

[ ] Accedi al portale ufficiale del Ministero del Turismo italiano e crea un account personale. Avrai bisogno del tuo codice fiscale e di una email attiva. Non è complicato, serve solo qualche minuto.

[ ] Prepara la documentazione della tua proprietà: titolo di proprietà, visura catastale, certificazione energetica dell'immobile e il numero di posti letto disponibili. Avere tutto pronto ti permette di completare la registrazione senza interruzioni.

[ ] Compila il modulo di registrazione inserendo i dati della struttura: indirizzo completo, numero di stanze, numero massimo di ospiti, e tutte le caratteristiche dell'immobile. Sii preciso, perché questi dati verranno verificati.

Se agisci adesso, avrai il tuo CIN almeno con sei mesi di anticipo. Questo ti dà il vantaggio di non essere travolto dalla frenesia dell'ultimo minuto, quando mig



[Leggi l'articolo completo su easycasaitaly.it →](#)

LO STRUMENTO DELLA SETTIMANA

## CIN nella Certificazione Unica 2026: Guida Pratica Host



Foto: Max Nayman / Unsplash

*"A partire dal 2026, tutte le piattaforme di affitto breve dovranno includere il CIN nella Certificazione Unica che inviano all'Agenzia delle Entrate. Non è una cosa da rinviare: gli host che non lo faranno rischiano di avere rendiconti incompleti agli occhi del fisco. La regola è semplice: un numero, il tuo CIN, in un documento che comunque riceverai. Ma il diavolo sta nei dettagli burocratici, e sono proprio quelli che possono creare problemi se non affrontati per tempo. In questa guida scoprirai come funziona davvero, cosa devi fare concretamente, e perché conviene informarsi adesso invece di trovarsi impreparato tra pochi mesi. Perché la documentazione fiscale non è il massimo della semplicità, ma noi l'abbiamo scomposta in passaggi chiari. Continua a leggere per non farti sorprendere"*

### CIN nella Certificazione Unica 2026: Guida Pratica Host

Il 2026 è l'anno della svolta per chi affitta casa per brevi periodi in Italia. A partire da quest'anno, l'Agenzia delle Entrate ha reso obbligatorio l'inserimento del CIN, il

Codice Identificativo Nazionale, all'interno della Certificazione Unica. Per gli host che operano regolarmente nel settore affitti brevi, questa è una novità che non può essere ignorata e che richiede una preparazione tempestiva. Se fino ad oggi potevate gestire le comunicazioni fiscali con una certa elasticità, ora la normativa si è irrigidita e è necessario rispettare questo adempimento con precisione. Ignorare questa richiesta potrebbe esporre a sanzioni amministrative e a complicazioni nelle verifiche fiscali.

In Italia, il mercato degli affitti brevi ha registrato una crescita esponenziale negli ultimi anni. Secondo i dati più recenti, sono circa 650mila gli annunci attivi di case vacanze sulle principali piattaforme. Il fenomeno ha interessato soprattutto città d'arte e località turistiche, ma ormai è diffuso capillarmente su tutto il territorio. Non tutti gli host però conoscono ancora gli obblighi fiscali che li riguardano, e molti, soprattutto nella fascia d'età 50-65 anni, si trovano a gestire questi aspetti per la prima volta senza una chiara guida. L'introduzione del CIN nella Certificazione Unica rappresenta un ulteriore passo verso la trasparenza fiscale e la tracciabilità delle attività di locazione breve.

#### COSA FARE ADESSO

[ ] Verificare se il vostro immobile possiede già il CIN. Se noleggiate una casa a breve termine, dovete controllare sulla piattaforma di registrazione del vostro Comune o sul portale nazionale. Il CIN è un codice univoco e obbligatorio per ogni annuncio di affitto breve.

[ ] Contattare il vostro commercialista o il CAF per una consulenza specifica sulla compilazione della Certificazione Unica 2026. Portate con voi tutta la documentazione relativa agli affitti effettuati durante l'anno, compresi i contratti e le comunicazioni agli ospiti.

[ ] Riordinare la documentazione dell'anno precedente e preparare un file con tutti i dati necessari: importi lordi percepiti, CIN dell'immobile, date di affitto e nominativi dei clienti stranieri se residenti all'estero.

Quando inserirete correttamente il CIN nella Certificazione Unica, eliminerete il rischio di sanzioni amministrative e faciliterete il lavoro dell'Agenzia delle Entrate.



Inoltre

[Leggi l'articolo completo su easycasaitaly.it →](#)

## NOTIZIE BREVI DELLA SETTIMANA

# Le notizie della settimana

### ROMA STRINGE I CONTROLLI SUGLI AFFITTI BREVI: NUOVE NORME IN VIGORE

Il Comune di Roma ha implementato il nuovo sistema di tracciamento digitale per tutti gli annunci di affitti brevi. Gli host devono ora registrare ogni prenotazione sulla piattaforma comunale entro 24 ore dalla conferma. Per chi non si adegua sono previste sanzioni fino a 5mila euro, ma la misura dovrebbe ridurre la concorrenza illegale e aumentare la trasparenza del mercato.

### MILANO: CALO DEL 12% NEGLI ANNUNCI, I PREZZI SALGONO

Nel primo trimestre 2026 il numero di proprietà disponibili per affitti brevi a Milano è diminuito del 12% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. La riduzione è dovuta sia alle nuove normative comunali che alla conversione di alcuni immobili verso il mercato residenziale lungo termine. Di conseguenza, i prezzi medi per notte sono aumentati del 7%, rendendo gli affitti brevi ancora più competitivi rispetto alle strutture tradizionali.

### PUGLIA LANCIA IL BONUS PER HOST SOSTENIBILI

La Regione Puglia ha approvato un incentivo da 1.500 euro per gli host che si certificano come strutture sostenibili entro giugno 2026. Devono installare pannelli solari, ridurre i consumi idrici ed energetici, e offrire servizi eco-friendly. L'obiettivo è promuovere il turismo responsabile e aiutare i proprietari a differenziarsi in un mercato sempre

### Hai trovato utile questa guida?

Mandala a un host che conosci.  
EasyCasa Italy cresce solo col passaparola.

Ogni martedì alle 7:30 trovi un nuovo numero.  
**Gratis, sempre. - easycasaitaly.it**