

SETTIMANA 23 — 2026 · EDIZIONE 2026

Affitta Bene

IL MAGAZINE DI AFFITTA BENE

IN QUESTO NUMERO:

NORMA & REGOLE

Foglio calcolo basta per il fisco

TRUCCO DEL MESTIERE

Crea tre colonne: dentro, fuori, dubbio

STRUMENTI UTILI

Google Sheets con template pronto

L'Editoriale

Caro Host,

Essere proprietari immobiliari oggi in Italia non è una passeggiata. Normative in continuo mutamento, ospiti sempre più esigenti e le piattaforme OTA che dettano le loro regole del gioco. Spesso ci si sente soli davanti a uno schermo, a scorrere recensioni cercando di capire come migliorare.

Questa rivista settimanale nasce proprio per colmare questo vuoto. Vogliamo offrirti, in pochi minuti di lettura, le

chiavi pratiche e le strategie affilate per portare i tuoi immobili al livello successivo, massimizzando le rendite e minimizzando lo stress.

Sfogliando queste pagine troverai analisi, trucchi testati dai migliori e le ultime norme tradotte dal "burocrate".

Buona lettura e buoni affitti,

**La Redazione EasyCa-
sa Italy**

Foglio calcolo basta per il fisco

5%

IL DATO DELLA SETTIMANA

Marco di Rimini gestisce due appartamenti vicino al mare e per anni ha pensato di aver bisogno di chissà quale software per tenere in ordine la **contabilità affitto breve app gestione spese**. Invece ha scoperto che un semplice foglio Excel gli basta e avanza: nel 2025 ha registrato 28.000 euro di ricavi e 4.200 euro di spese documentate, risparmiando oltre 800 euro di tasse rispetto a chi non tiene traccia di nulla. L'Agenzia delle Entrate conferma che per host con reddito sotto 85.000 euro annui non servono programmi complicati.

COME ORGANIZZARE LA CONTABILITÀ AFFITTO BREVE APP GESTIONE SPESE IN 3 PASSI

Un foglio di calcolo ben strutturato ti fa risparmiare centinaia di euro ogni anno e ti tiene al riparo da controlli fiscali. Secondo la Circolare Operativa dell'Agenzia delle Entrate del 2023, devi separare chiaramente i ricavi dalle spese deducibili e conservare tutti i documenti.

Primo passo: crea quattro colonne nel tuo foglio - data, descrizione, importo entrata, importo spesa. Ogni riga deve riportare una singola operazione con tutti i dettagli. Secondo passo: dividi le spese in categorie fisse come pulizie, manutenzione, utenze, biancheria, commissioni portali. Terzo passo: somma tutto a fine mese e controlla che i ricavi coincidano con gli accrediti sul conto corrente.

Azioni immediate da fare oggi

Scarica tutti gli estratti conto degli ultimi 12 mesi e segna ogni accredito da Booking, Airbnb o pagamenti diretti. Raccogli tutti gli scontrini di quest'anno in una scatola divisa per mesi: pulizie, riparazioni, nuove lenzuola, detersivi, tutto conta.

Apri un foglio Google Sheet nuovo e inserisci subito le entrate di maggio e giugno 2026 con le relative spese. La Guida pratica spese deducibili dell'Agenzia delle Entrate specifica che puoi dedurre il 5% forfettario oppure documentare le spese reali se superi questa soglia.

DOMANDE FREQUENTI

Devo comprare un software di contabilità specifico per affitti brevi?

No, un semplice foglio Excel o Google Sheet è sufficiente per il fisco. L'importante è registrare tutte le entrate e le spese con data, descrizione e importo. I software costano centinaia di euro all'anno senza portare vantaggi fiscali.

Quali spese posso dedurre con la cedolare secca 21%?

Con cedolare secca puoi scegliere la deduzione forfettaria del 5% sui ricavi oppure documentare le spese reali. Sono deducibili pulizie, manutenzioni, utenze, biancheria, commissioni dei portali e spese condominiali riferite all'appartamento in affitto.

Per quanto tempo devo conservare scontrini e documenti?

Devi conservare tutti i documenti per almeno 5 anni dalla presentazione della dichiarazione dei redditi. Tieni scontrini, fatture, estratti conto e il tuo foglio di calcolo in formato cartaceo o digitale.

IN SINTESI: LE 4 AZIONI CHIAVE

Crea subito un foglio con quattro colonne per data, descrizione, entrate e spese. Raccogli tutti gli scontrini del 2026 e inseriscili nel foglio divisi per categorie. Controlla ogni mese che i ricavi nel foglio coincidano con gli accrediti sul conto. Scegli se usare la deduzione forfettaria 5% o documentare le spese reali in base al tuo caso specifico.

⚠ ATTENZIONE ALLA NORMATIVA

Ignorare queste disposizioni espone l'Host a sanzioni. Assicurati di aggiornare i portali Regionali.

FONTI:

- Agenzia delle Entrate - Circolare Operativa
- Agenzia delle Entrate - Guida pratica spese deducibili

Crea tre colonne: dentro, fuori, dubbio

Marco di Treviso gestisce due appartamenti in affitto breve e ogni anno, quando arriva la dichiarazione dei redditi, si trova con una scatola di scontrini e ricevute da ordinare. L'anno scorso ha passato tre giorni interi a separare le spese deducibili da quelle personali, perdendosi tra bollette miste e riparazioni che non sapeva come classificare. Quest'anno ha cambiato metodo: usa una semplice **contabilità affitto breve app gestione spese** con tre colonne che gli stanno facendo risparmiare ore di lavoro e stress.

IL METODO DELLE TRE COLONNE PER LA CONTABILITÀ AFFITTO BREVE

La contabilità per gli affitti brevi non deve essere complicata. Basta aggiungere al tuo foglio di calcolo (o quaderno cartaceo) una colonna "Categoria" con tre voci semplici: DENTRO, FUORI, DUBBIO.

DENTRO include tutte le spese sicuramente deducibili: pulizie post-ospite, biancheria, utenze degli appartamenti dedicati solo agli ospiti, commissioni Airbnb e Booking, tassa di soggiorno, piccole riparazioni necessarie per mantenere l'immobile in ordine.

FUORI raccoglie le spese personali non deducibili: cene al ristorante, benzina per viaggi privati, acquisti per la tua casa principale.

DUBBIO contiene le spese miste che dovrai valutare con il commercialista: bollette di case dove vivi anche tu, grosse ristrutturazioni, mobili che potrebbero servire anche per uso personale.

Marco classifica così una riparazione al rubinetto: se è nell'appartamento dedicato agli ospiti va in DENTRO, se è nel bagno che usa anche lui va in DUBBIO.

Cosa puoi fare oggi per organizzare la contabilità affitto breve

Apri il tuo foglio di calcolo o prendi un quaderno e crea quattro colonne: Data, Descrizione, Importo, Categoria. Riprendi tutti gli scontrini degli ultimi tre mesi e classificali nelle tre categorie.

Per le bollette miste, calcola una percentuale realistica: se l'appartamento rappresenta il 30% della superficie totale della casa, metti il 30% della bolletta in DENTRO e il 70% in FUORI.

Imposta un promemoria mensile per aggiornare il foglio. Bastano 20 minuti al mese per inserire le spese del periodo, molto meglio che trovarsi a marzo con centinaia di ricevute da ordinare.

DOMANDE FREQUENTI SULLA GESTIONE SPESE AFFITTI BREVI

Quale app usare per la contabilità affitto breve gestione spese?

Excel o Google Fogli sono sufficienti per la maggior parte degli host con 1-2 appartamenti. Se preferisci app specifiche, CashFlow per iOS o Expense IQ per Android offrono funzioni di categorizzazione automatica.

Le commissioni dei portali sono sempre deducibili?

Sì, le commissioni di Airbnb, Booking e altri portali sono spese direttamente collegate all'attività di affitto breve. Vanno sempre nella colonna DENTRO secondo l'Agenzia delle Entrate.

Come gestire le spese di ristrutturazione importanti?

Le ristrutturazioni sopra i 1.500 euro vanno ammortizzate in più anni, non dedotte interamente subito. Inseriscile tutte in DUBBIO e concorda con il commercialista la percentuale deducibile annua.

In sintesi: crea tre colonne DENTRO-FUORI-DUBBIO per classificare subito ogni spesa, aggiorna il foglio ogni mese per 20 minuti, calcola percentuali realistiche per le spese miste, tieni tutto in ordine per non trovarti in difficoltà a marzo. Un sistema semplice che funziona meglio di qualsiasi app complicata.

IL CONSIGLIO DELL'ESPERTO

Applica subito questa strategia nel tuo annuncio Airbnb copiando e incollando questi suggerimenti.

Google Sheets con template pronto

Marco di Pesaro gestisce due appartamenti in affitto breve dal 2023. All'inizio buttava tutti gli scontrini in una scatola da scarpe. Risultato? A fine anno aveva perso il 40% delle ricevute detraibili e pagato 800 euro di tasse in più. Oggi usa un foglio Google Sheets con formule automatiche e risparmia 3 ore al mese di **contabilità affitto breve app gestione spese**. I suoi totali mensili si calcolano da soli e non perde più nemmeno uno scontrino fotografato.

COME CREARE IL TUO FOGLIO DI CALCOLO AUTOMATICO

Google Sheets è gratuito e funziona da qualsiasi dispositivo connesso a internet. Il grande vantaggio rispetto a Excel è che i dati si salvano automaticamente sul cloud di Google, quindi non rischi di perdere tutto se il computer si rompe o lo smartphone cade.

Crea un nuovo foglio e organizza queste colonne: Data, Descrizione, Categoria (pulizie, biancheria, riparazioni, commissioni), Importo, Appartamento (se ne hai più di uno). Nella cella dei totali inserisci la formula `=SOMMA(E:E)` per calcolare automaticamente la somma della colonna importi.

Per le percentuali di deduzione usa questa formula: se l'appartamento è affittato 200 giorni all'anno, puoi dedurre il 55% delle spese (200/365). Crea una cella con $=E2*0,55$ per calcolare automaticamente la quota detraibile di ogni spesa.

Cosa puoi fare oggi stesso per la contabilità affitto breve app gestione spese

Fotografa tutti gli scontrini degli ultimi 30 giorni con il telefono e caricali su Google Drive nella cartella "Spese appartamento 2026". Ogni foto deve avere un nome chiaro: "2026-06-15-detergenti-coop".

Scarica l'app Google Sheets sul telefono e inserisci le spese mentre sei ancora nel negozio. Ti bastano 30 secondi: apri il foglio, aggiungi riga, scrivi data-descrizione-importo. Il calcolo dei totali si aggiorna automaticamente.

Crea una cartella condivisa con il tuo commercialista dove salvare il foglio aggiornato. Potrà accedere quando serve senza che tu debba inviare file per email.

DOMANDE FREQUENTI SULLA GESTIONE DIGITALE DELLE SPESE

Google Sheets funziona anche senza internet?

No, Google Sheets ha bisogno di connessione per sincronizzare i dati. Se sei spesso offline, meglio Excel installato sul computer. I fogli Google si aprono offline solo se li hai aperti di recente con internet attivo.

Posso collegare il conto corrente al foglio di calcolo?

Google Sheets non si collega direttamente alla banca per motivi di sicurezza. Devi inserire le spese a mano o importare i movimenti scaricando il file dalla tua banca online. Molte banche permettono l'export in formato Excel.

Quanto tempo serve per imparare le formule base?

Per somme e percentuali bastano 2 ore di tutorial YouTube. Le formule che usi di più sono SOMMA, SOMMA.SE (per filtrare per categoria) e moltiplicazioni semplici. Una volta imparate, il foglio si aggiorna da solo.

IN SINTESI: LE 4 AZIONI PER PARTIRE SUBITO

Crea un foglio Google Sheets con le colonne data, descrizione, categoria, importo e appartamento. Inserisci le formule per calcoli automatici di totali e percentuali detraibili. Fotografa e archivia ogni scontrino sul momento usando l'app mobile. Condividi il foglio con il commercialista per semplificare la dichiarazione dei redditi.

Non perderti le prossime edizioni.

Iscriviti alla newsletter per ricevere in anteprima il magazine settimanale, strumenti esclusivi e le anteprime del Podcast Premium.

www.easycasaitaly.it

Ascolta il Podcast

Ogni settimana Isabella ti racconta le strategie migliori per il tuo affitto breve.

 Spotify

 Apple

 Amazon

 YouTube

 RSS

podcast.easycasaitaly.it

Video Guide per Host

Tutorial pratici, normative spiegate passo-passo e strategie visive per il tuo business.

 YouTube Canale

 Shorts

youtube.com/@EasyCasaitaly

Seguici sui Social

Contenuti quotidiani, tips rapidi e le ultime novità normative direttamente nel tuo feed.

 Facebook

 Instagram

 TikTok

[@easycasaitaly](https://www.instagram.com/easycasaitaly)

Chiedilo all assistente di Affitta Bene

La redazione ha messo il proprio sapere in un assistente conversazionale: normative regionali, CIR e SCIA, fisco degli affitti brevi, pricing, comunicazione con gli ospiti. Risponde in italiano, ventiquattro ore su ventiquattro, senza registrazione.

È lo stesso magazine che stai leggendo, in formato domanda-e-risposta. Niente account da creare, niente prodotti da acquistare: è parte del servizio, come questa rivista.

Parla con l'assistente →

Affitta Bene — Settimanale di strategie per il property management.

© 2026 EasyCasa Italy. Vietata la riproduzione anche parziale.

Prodotto dal Sistema IA di EasyCasa Italy.