

STUDIO ANDREOLI RUSSO

Dottori Commercialisti – Consulenza aziendale e finanza agevolata

CIRCOLARE INFORMATIVA PER LA CLIENTELA

Bologna, 27 luglio 2026

Cambiano le commissioni dal 13 ottobre 2026: cosa cambia per host e locazioni brevi

Gentile Cliente,

dal 13 ottobre 2026 i principali portali di gestione di prenotazioni modificheranno il sistema di commissioni per gli host che utilizzano ancora il modello con costi ripartiti tra gestore e ospite.

La commissione sarà interamente a carico dell'host, in misura generalmente pari al 15,5% del subtotale della prenotazione. Se gestite direttamente appartamenti o case vacanze tramite portali, vi consigliamo di leggere con attenzione questa circolare: il cambiamento può incidere sul Vostro ricavo netto e richiede, in molti casi, un adeguamento delle tariffe pubblicate.

ATTENZIONE: il cambiamento non comporta automaticamente un aumento del costo per l'ospite. Tutto dipende da come deciderete di adeguare (o meno) le Vostre tariffe: vi consigliamo di ricalcolare per tempo il ricavo netto di ogni soggiorno prima del 13 ottobre 2026.

In sintesi

Chi è interessato	Host ancora nel modello a commissione condivisa
Data di decorrenza	13 ottobre 2026
Nuova commissione	Generalmente 15,5%
A carico di	Interamente dell'host (prima: 3% host + costo di servizio ospite)
Costo reale stimato (con IVA)	Fino a circa il 18,9% del subtotale, se l'IVA non è recuperabile
Prenotazioni già confermate	Restano alle condizioni del momento della prenotazione

Che cosa cambia

Con il sistema attualmente in uso da molti host, esempio Airbnb trattiene circa il 3% dal compenso del gestore e aggiunge un ulteriore costo di servizio, pagato separatamente dall'ospite al momento della prenotazione. Il prezzo che l'host pubblica, quindi, è oggi inferiore a quanto l'ospite paga effettivamente.

Dal 13 ottobre 2026, per chi utilizza ancora questo modello, la commissione separata a carico dell'ospite viene eliminata: il costo del servizio **sarà interamente detratto dal compenso dell'host**, in misura generalmente pari al 15,5%

Di conseguenza, il prezzo pubblicato dall'host coinciderà sostanzialmente con quanto pagato dall'ospite (al netto di imposte ed eventuali oneri aggiuntivi). Chi gestisce già gli annunci tramite PMS, software gestionali o channel manager è spesso già passato a un sistema di **commissione unica a carico dell'host**, e quindi potrebbe non essere interessato dal cambiamento.

Le prenotazioni già confermate prima del passaggio al nuovo sistema mantengono le condizioni previste al momento della prenotazione.

Un esempio pratico

Ipotizziamo una tariffa host di 100 € a notte. Ecco come cambia la situazione, a seconda che l'host lasci invariato il prezzo pubblicato o lo adegui per mantenere lo stesso incasso:

Scenario	Prezzo per l'ospite	Compenso dell'host
Vecchio sistema (tariffa 100 €)	Circa 115 €	Circa 97 €
Nuovo sistema, tariffa invariata (100 €)	100 €	84,50 €
Nuovo sistema, tariffa adeguata (115 €)	115 €	Circa 97 €

In sintesi: se l'host non modifica la tariffa pubblicata, incassa meno, perché assorbe interamente la nuova commissione. Se invece vuole mantenere lo stesso ricavo netto, deve aumentare il prezzo – ma il nuovo importo può risultare vicino a quanto l'ospite pagava già in precedenza, includendo il costo di servizio.

Attenzione alla cedolare secca

Per chi applica la cedolare secca alle locazioni brevi, l'imposta si calcola sul canone lordo, senza sottrarre la commissione trattenuta da Airbnb. In pratica:

- se lasciate invariata la tariffa, il compenso netto si riduce, ma la cedolare secca continua ad applicarsi sullo stesso importo lordo;
- se aumentate il prezzo per recuperare il costo della piattaforma, aumenta anche la base imponibile su cui si calcola l'imposta.

Che cosa verificare prima del cambiamento

- la percentuale di commissione effettivamente applicata al Vostro account e la data di decorrenza, consultando la comunicazione ricevuta da Airbnb e la sezione **“Guadagni”**;
- il ricavo netto effettivo di ogni soggiorno, considerando commissioni, imposte e costi di gestione;

- il confronto tra il nuovo prezzo e il totale che l'ospite pagava in precedenza (tariffa + costo di servizio);
- il posizionamento rispetto alle strutture concorrenti, prima di decidere se e quanto aumentare le tariffe.

La presente circolare ha finalità puramente informativa e non sostituisce una valutazione personalizzata.

Studio Andreoli Russo