Manuale d'uso del calcolatore

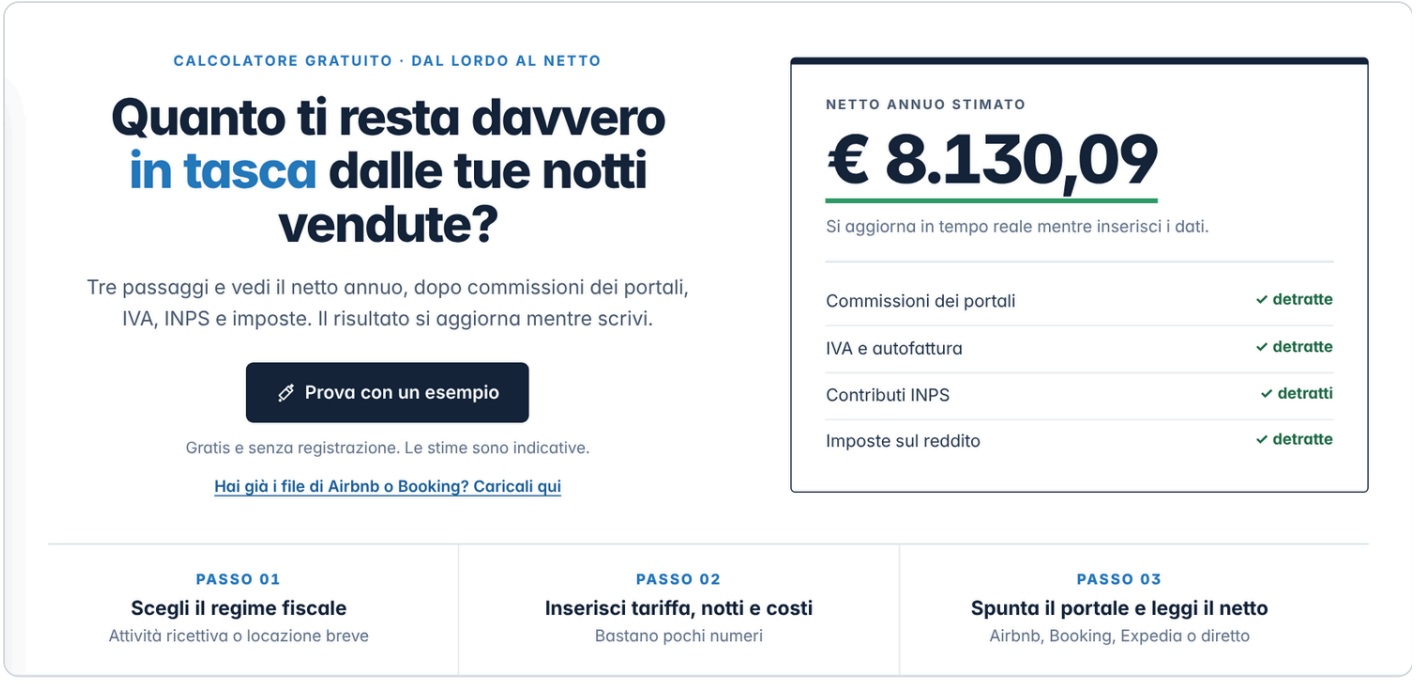
Una guida passo passo a ogni funzione di NettoHost, con immagini ed esempi con i numeri: dal caricamento dei file dei portali fino alla scheda per il commercialista.

In questa guida

Prima di iniziare
Provalo in due minuti
1. Parti dai tuoi dati reali: carica i file dei portali
2. Il calcolatore, in tre passaggi
3. Che prezzo mettere su ogni portale
4. Confronto tra regimi fiscali
5. Quante notti servono per pareggiare i costi
6. Che tariffa mettere per guadagnare quello che vuoi
7. Tariffa o occupazione? Il netto in ogni combinazione
8. Stagionalità e tariffe per stagione
9. Dal reddito lordo al netto, passo dopo passo
10. Rendimento dell'immobile
11. Più immobili
12. Oltre il limite: simulazione del semplificato
13. Scadenzario fiscale
14. Stampare, salvare in PDF, condividere
15. La guida ai passaggi fiscali
16. Domande frequenti
Glossario
Limiti e avvertenze

Prima di iniziare

NettoHost risponde a una domanda: *dei soldi che gli ospiti pagano, quanto resta davvero a me?* Parte dall'incasso lordo e toglie, nell'ordine, le commissioni dei portali, l'IVA (se hai la partita IVA), i contributi INPS, le imposte e i tuoi costi. Quello che avanza è il **netto in tasca**.



Cinque cose da sapere:

- **È gratuito e non serve registrarsi.** I calcoli avvengono nel tuo browser: i file che carichi e i numeri che scrivi non vengono inviati a nessun server.

- **Il risultato si aggiorna mentre scrivi.** Non c'è un pulsante «Calcola».
- **Sono stime, non consulenza fiscale.** Aliquote, soglie e minimali INPS sono quelli dell'anno in corso, ma la tua situazione può avere particolarità. Fai sempre verificare i numeri da un commercialista.
- **Per non perdere i dati usa il link dello scenario.** Il pulsante «Copia il link dello scenario» salva tutti i valori in un indirizzo: incollalo tra i preferiti o inviatelo per ritrovarli. Se hai più immobili, il sito li ricorda nel tuo browser.
- **Importi in euro, punto per le migliaia e virgola per i decimali.** Mentre scrivi nei campi con importi i separatori si inseriscono da soli: scrivendo «1250,5» vedi «1.250,5».

Provalo in due minuti

Il modo più veloce per capire come funziona è premere **«Prova con un esempio»** nella pagina iniziale. Il calcolatore si compila con questi dati:

Dato	Valore dell'esempio
Regime	Con partita IVA, forfettario (imposta al 5%)
Tariffa lorda a notte	€ 110
Notti occupate in un anno	190
Durata media del soggiorno	3 notti
Pulizia a ogni check-out	€ 35
Commercialista	€ 800 all'anno
Spese varie	€ 900 all'anno
Portali	Airbnb (60% delle prenotazioni, commissione 15,5%) e Booking.com (40%, commissione 16,5%)

Il risultato è un **netto annuo di € 8.130,09**, cioè circa € 677 al mese e € 42,79 per ogni notte occupata. Dal tuo lordo di € 20.900 ne arrivano in tasca poco più di un terzo: il resto sono commissioni, IVA, contributi, imposte e costi. Nelle sezioni seguenti vedi dove va a finire ogni euro.

Per usare i tuoi dati puoi sostituire i numeri a mano oppure, meglio, partire dai file dei portali.

1. Parti dai tuoi dati reali: carica i file dei portali

Se hai le esportazioni delle prenotazioni di Airbnb, Booking.com o di un altro portale, caricale nel riquadro in cima alla pagina: non devi digitare niente e il calcolatore parte da numeri veri.

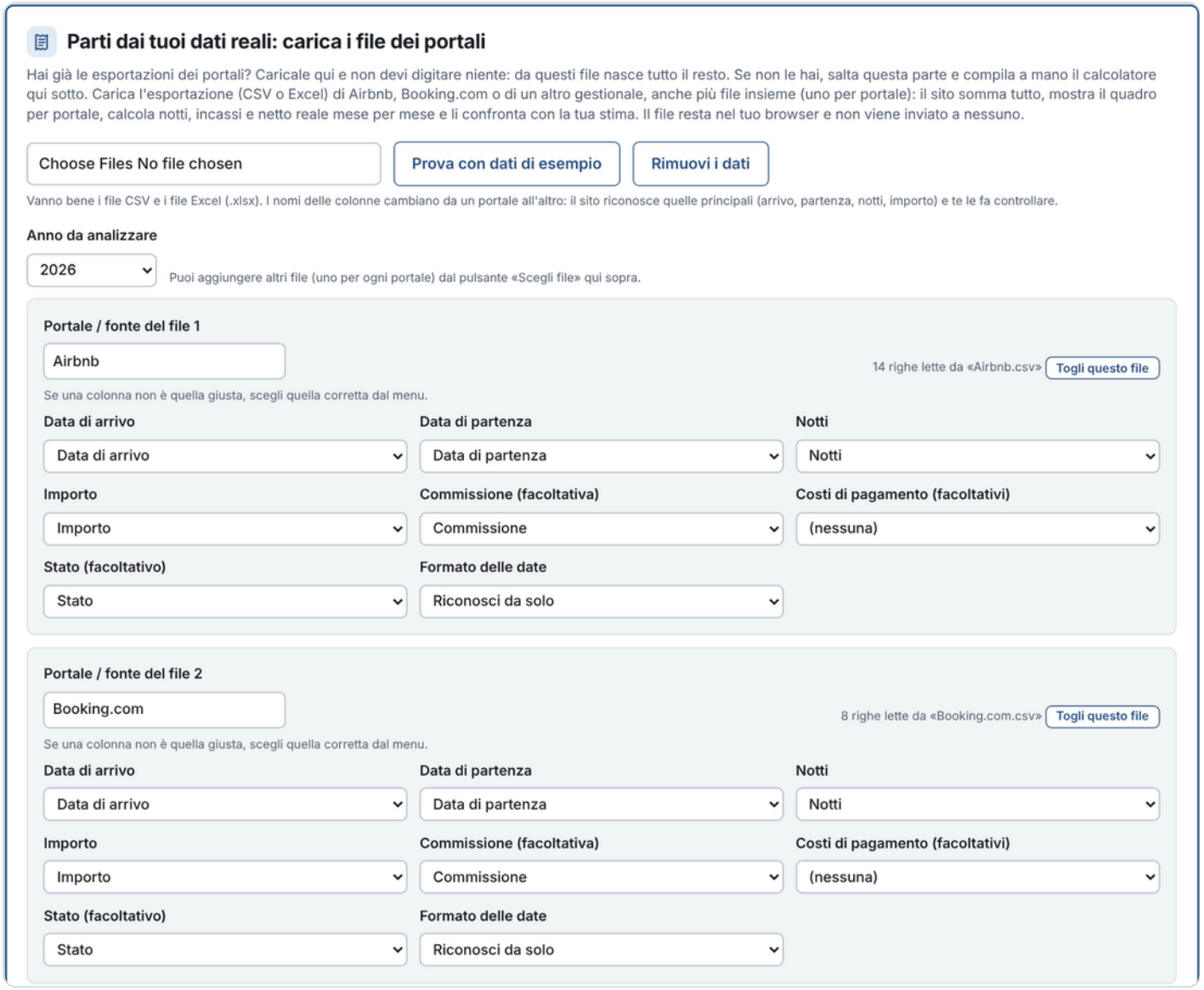
Come ottenere il file

Ogni portale ha un'area diversa, ma l'idea è la stessa: cerca la sezione delle **prenotazioni** o dei **guadagni/finanze** e scegli **Esporta** in formato **CSV** o **Excel (.xlsx)**. Per Booking.com il file utile è l'estratto delle prenotazioni (*Reservation statements*), di solito nell'area Finanze. Scegli un periodo che copra l'anno che vuoi analizzare: se il portale limita l'intervallo, scarica più file, anche separati per periodo.

Caricare uno o più file

1. Premi **Scegli file** e seleziona il file. Puoi sceglierne **più di uno insieme**, uno per ogni portale.
2. Il sito riconosce da solo le colonne principali (arrivo, partenza, notti, importo, commissione, stato) e le raccoglie in un riquadro per ogni file, chiuso di default: resta visibile solo il nome del portale con una freccia. Se vuoi controllarle o correggerle (colonne, formato delle date, commissione), apri il riquadro e scegli la colonna giusta dal menu. Se per un file mancano le commissioni, accanto al nome compare l'avviso «commissioni da controllare».

3. Controlla il campo **Portale / fonte del file**: è il nome che comparirà nel quadro per portale. Puoi cambiarlo.
4. Se il file ha le date nel formato americano (mese/giorno/anno), scegli il formato giusto dal menu «Formato delle date». Di solito la scelta «Riconosci da solo» basta.



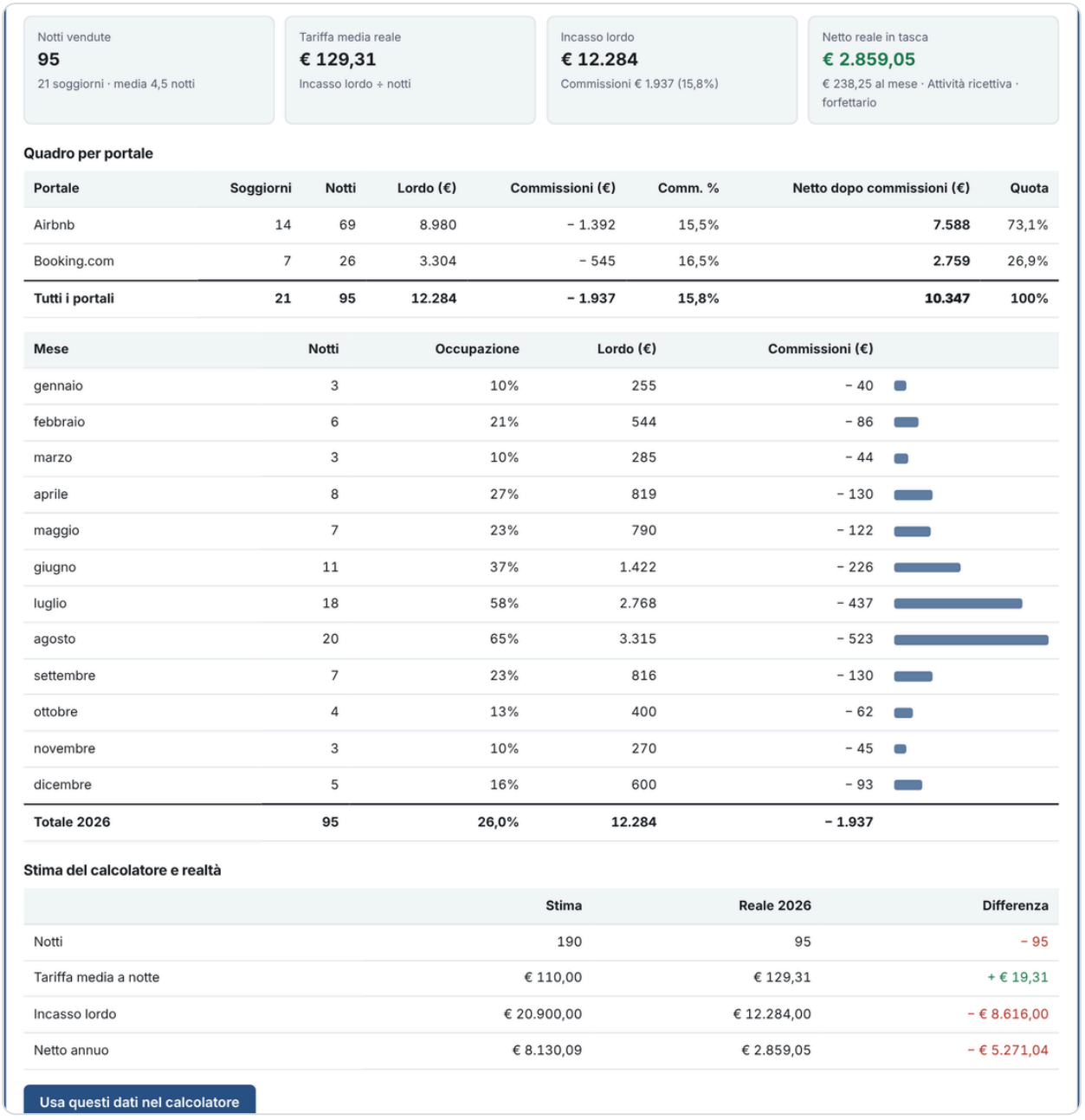
> **Non hai un file a portata di mano?** Premi «Prova con dati di esempio». Oppure scarica due file finti con cui provare: esempio Airbnb e esempio Booking.com.

Cosa ti mostra

Appena carichi i file compaiono:

- i **numeri chiave**: notti vendute, tariffa media reale, incasso lordo, commissioni e **netto reale in tasca** (calcolato con il regime e i costi che hai impostato);
- il **quadro per portale**, con soggiorni, notti, lordo, commissioni, percentuale di commissione, netto dopo le commissioni e quota di ciascun portale sul totale;

- la tabella **mese per mese**, con le notti, l'occupazione e gli incassi;
- il confronto tra la **stima** del calcolatore e la **realtà** dei file.



Notti vendute
95
21 soggiorni · media 4,5 notti

Tariffa media reale
€ 129,31
Incasso lordo ÷ notti

Incasso lordo
€ 12.284
Commissioni € 1.937 (15,8%)

Netto reale in tasca
€ 2.859,05
€ 238,25 al mese · Attività ricettiva · forfettario

Quadro per portale

Portale	Soggiorni	Notti	Lordo (€)	Commissioni (€)	Comm. %	Netto dopo commissioni (€)	Quota
Airbnb	14	69	8.980	− 1.392	15,5%	**7.588**	73,1%
Booking.com	7	26	3.304	− 545	16,5%	**2.759**	26,9%
Tutti i portali	**21**	**95**	**12.284**	**− 1.937**	**15,8%**	**10.347**	**100%**

Mese	Notti	Occupazione	Lordo (€)	Commissioni (€)
gennaio	3	10%	255	− 40
febbraio	6	21%	544	− 86
marzo	3	10%	285	− 44
aprile	8	27%	819	− 130
maggio	7	23%	790	− 122
giugno	11	37%	1.422	− 226
luglio	18	58%	2.768	− 437
agosto	20	65%	3.315	− 523
settembre	7	23%	816	− 130
ottobre	4	13%	400	− 62
novembre	3	10%	270	− 45
dicembre	5	16%	600	− 93
Totale 2026	**95**	**26,0%**	**12.284**	**− 1.937**

Stima del calcolatore e realtà

	Stima	Reale 2026	Differenza
Notti	190	95	− 95
Tariffa media a notte	€ 110,00	€ 129,31	+ € 19,31
Incasso lordo	€ 20.900,00	€ 12.284,00	− € 8.616,00
Netto annuo	€ 8.130,09	€ 2.859,05	− € 5.271,04

Usa questi dati nel calcolatore

Nell'esempio, Airbnb porta € 8.980 lordi con € 1.392 di commissioni (15,5%) e Booking.com € 3.304 con € 545 (16,5%): in tutto € 12.284 lordi, € 1.937 di commissioni (15,8%) e un netto reale di € 2.859,05. Nella tabella finale la stima del calcolatore (190 notti) è più alta del reale (95 notti): è proprio a questo che serve il confronto.

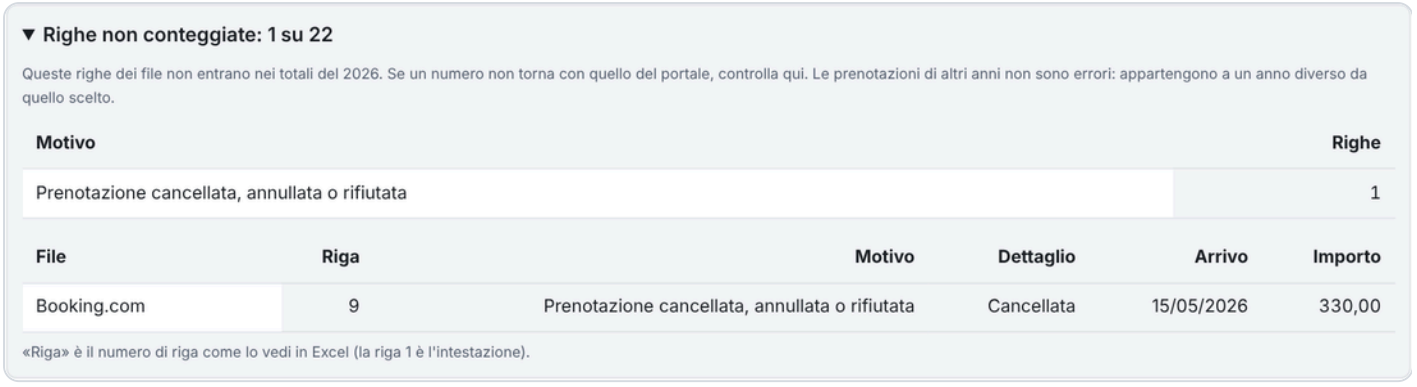
Le commissioni nei file

Airbnb e Booking.com riportano nei file l'importo esatto delle commissioni, e il sito lo usa. Se il file di un portale **non** ha la colonna delle commissioni, oppure sono tutte a zero, la commissione di quel portale **parte da 0%**. Nel pannello del file trovi il campo **«Commissione di questo portale (%)»**: se il portale ti trattiene una percentuale, scrivila lì e il calcolo si aggiorna. Se svuoti il campo, viene usata la media dei portali spuntati nel calcolatore.

Se il file ha anche importi già al netto delle commissioni, scegli «già al netto delle commissioni» nel pannello: il sito ricostruisce il lordo.

Le righe non conteggiate

Non tutte le righe di un file sono prenotazioni valide: ci sono bonifici, rimborsi, prenotazioni cancellate o righe senza data o importo. Sotto i risultati trovi il riquadro **«Righe non conteggiate»**, che le elenca con il motivo e il **numero di riga come lo vedi in Excel**. Serve a capire subito perché un numero non coincide con quello del portale.



Le prenotazioni di anni diversi da quello scelto non sono errori: semplicemente non entrano nei totali di quell'anno. Quelle **a cavallo d'anno** vengono divise notte per notte, e il sito ti avvisa di quante notti restano fuori.

Prenotazioni dirette inserite a mano

Non tutte le prenotazioni passano dai portali: telefono, email, WhatsApp, passaparola. Puoi aggiungerle a mano e si sommano a quelle dei file. Premi **«Aggiungi prenotazioni dirette a mano»** accanto a «Scegli file»: funziona anche se non carichi nessun file.



Per ogni prenotazione indica la **data di arrivo**, le **notti**, l'**importo totale** pagato dall'ospite e **come è arrivata** (telefono, email, WhatsApp, di persona, sito web, altro), poi premi **«Aggiungi»**. Compare nell'elenco sotto il modulo, dove puoi toglierla con **«Togli»** se hai sbagliato. Il campo **Commissione (%)** parte da 0, perché sulle prenotazioni dirette di solito non ce n'è: se incassi con un sistema di pagamento che trattiene una percentuale, scrivila lì.

Le prenotazioni a mano entrano nel quadro per portale come **«Prenotazioni dirette»**, nei mesi, nelle notti e nel netto, e i loro importi vengono compilati nel calcolatore insieme agli altri quando premi «Usa questi dati».

Quadro per portale

Portale	Soggiorni	Notti	Lordo (€)	Commissioni (€)	Comm. %	Netto dopo commissioni (€)	Quota
Airbnb	14	69	8.980	− 1.392	15,5%	**7.588**	69,0%
Booking.com	7	26	3.304	− 545	16,5%	**2.759**	25,4%
Prenotazioni dirette	2	5	731	− 0	0,0%	**731**	5,6%
Tutti i portali	**23**	**100**	**13.015**	**− 1.937**	**14,9%**	**11.077**	**100%**

Le prenotazioni inserite a mano restano nella pagina finché non la chiudi o premi «Rimuovi i dati»: se ti servono dopo, tieni da parte l'elenco o usa il link dello scenario per salvare il resto.

Usare i dati nel calcolatore

Premi **«Usa questi dati nel calcolatore»**: tariffa media, notti, durata del soggiorno, portali e commissioni reali vengono compilati per te, e tutte le sezioni sotto si aggiornano. Da quel momento il calcolo parte dagli importi esatti dei file, quindi stima e reale coincidono al centesimo. Se poi cambi tariffa, notti o commissioni a mano, il calcolatore torna a lavorare con i valori che hai scritto tu.

Anni diversi, confronto e Excel

Il menu **«Anno da analizzare»** ti permette di scegliere l'anno quando i file ne contengono più di uno. Quando i file comprendono almeno due anni compare anche la tabella **«Anni a confronto»**: per ogni anno vedi notti, occupazione, tariffa media, incasso lordo, commissioni e netto in tasca, con la variazione in percentuale rispetto all'anno prima. Il netto usa il regime e i costi che hai impostato, applicati allo stesso modo a ogni anno; un anno in corso è parziale.

Anni a confronto

Anno	Notti	Occupazione	Tariffa media	Incasso lordo	Comm. %	Netto in tasca
2025	56	15,3%	€ 133,93	€ 7.500	15,5%	**€ 1.470**
2026 (in corso)	69 +23%	18,9%	€ 130,14 −3%	€ 8.980 +20%	15,5%	**€ 2.670** +82%

Le variazioni sono rispetto all'anno prima. Il netto usa il regime e i costi che hai impostato nel calcolatore, applicati allo stesso modo a ogni anno (le regole fiscali di anni passati possono essere state diverse). Un anno in corso è parziale. Per confrontare più anni carica i file che li comprendono.

Le tabelle per mese e per portale mostrano anche la **tariffa media** e, per portale, il **netto a notte**: a parità di tariffa, il canale con il netto a notte più alto è quello che rende di più.

Premi **«Scarica in Excel»** per avere un file .xlsx con riepilogo, mesi, portali, anni a confronto, autofatture, proiezione, calendario, anticipo di prenotazione e righe non conteggiate, da aprire o girare al commercialista.

Le analisi sui tuoi file

Sotto le tabelle compare il riquadro **«Cosa dicono i tuoi file»**, con quattro analisi sull'anno scelto. Funzionano con le colonne di base; una colonna facoltativa le rende più precise: **«Data di prenotazione»** (Airbnb: *Data di prenotazione*, Booking.com: *Booked on*). Il sito la riconosce da solo. Ogni analisi si chiude e si riapre con un clic.

1. Autofatture e IVA sulle commissioni. Le commissioni dei portali raggruppate per **mese di emissione della fattura**, con l'**IVA al 22%** da integrare. Ogni portale ha le sue regole e il sito le segue: **Airbnb** emette la fattura quando l'ospite prenota, quindi usa la «Data di prenotazione» (se nei file manca, ripiega sul mese di arrivo e lo scrive); **Booking.com** emette una fattura mensile che comprende le commissioni di tutte le prenotazioni con check-out nel mese precedente (un check-out di marzo finisce nella fattura di aprile). Le prenotazioni dirette non hanno fattura del portale e sono escluse. Con forfettario e semplificato è il riepilogo per le autofatture; negli altri regimi compare solo come riepilogo dei costi. I mesi sono quelli di fattura, quindi il totale può differire dalle commissioni per mese delle notti.

▼ **Autofatture e IVA sulle commissioni**

Le commissioni raggruppate per mese di emissione della fattura del portale (e delle note di credito), con l'IVA da integrare.

Mese della fattura	esempio-airbnb (€)	esempio-booking (€)	Fatturate (€)	Note di credito (€)	Commissioni nette (€)	IVA 22% da integ
febbraio	125,55	–	125,55	–	125,55	
marzo	280,55	30,36	310,91	–	310,91	
maggio	122,45	48,51	170,96	–	170,96	
giugno	202,28	–	202,28	–	202,28	
luglio	173,60	–	173,60	–	173,60	
agosto	279,00	207,90	486,90	− 41,85	445,05	
settembre	62,00	158,40	220,40	–	220,40	
ottobre	–	55,44	55,44	–	55,44	
dicembre	93,00	44,55	137,55	–	137,55	
Totale 2026	**1.338,43**	**545,16**	**1.883,59**	**− 41,85**	**1.841,74**	

- **esempio-airbnb**: la fattura delle commissioni è emessa quando l'ospite prenota (mese della data di prenotazione); se l'ospite cancella, Airbnb emette una **nota di credito** nel momento della cancellazione, che storna la commissione.
- **esempio-booking**: fattura mensile con le commissioni di tutte le prenotazioni con check-out nel mese precedente (un check-out di marzo finisce nella fattura di aprile).
- I mesi sono quelli di emissione di fatture e note di credito: le commissioni di un soggiorno possono finire in un anno diverso da quello delle notti, quindi il totale può differire da «Commissioni» nelle tabelle sopra. Le prenotazioni dirette non hanno fattura del portale e sono escluse.
- L'IVA va integrata (autofattura o integrazione) e registrata, in via indicativa, entro il 15 del mese successivo a quello di ricezione del documento; la nota di credito riduce l'imponibile e l'IVA del mese in cui è emessa: conferma le scadenze con il commercialista.
- Importi indicativi: confrontali con le fatture reali dei portali.

2. Proiezione a fine anno e soglie. Se i file arrivano solo a metà anno, il sito stima dove chiuderai a dicembre usando il profilo di stagionalità scelto nella sezione «Stagionalità», con incasso, netto e notti previsti. In forfettario una barra mostra quanto del **limite di € 85.000** hai già usato e, se lo superi, intorno a quale mese. È una stima: con meno di un quinto dell'anno il sito preferisce non proiettare.

▼ **Proiezione a fine anno e soglie**

Dove arriverai a dicembre, se continui con lo stesso ritmo e la stessa stagionalità.

I dati arrivano fino al 2 luglio, circa il 50% dell'incasso annuo secondo il profilo di stagionalità «Uniforme (tutto l'anno)». Alla fine dell'anno potresti chiudere a circa € 8.463 lordi.

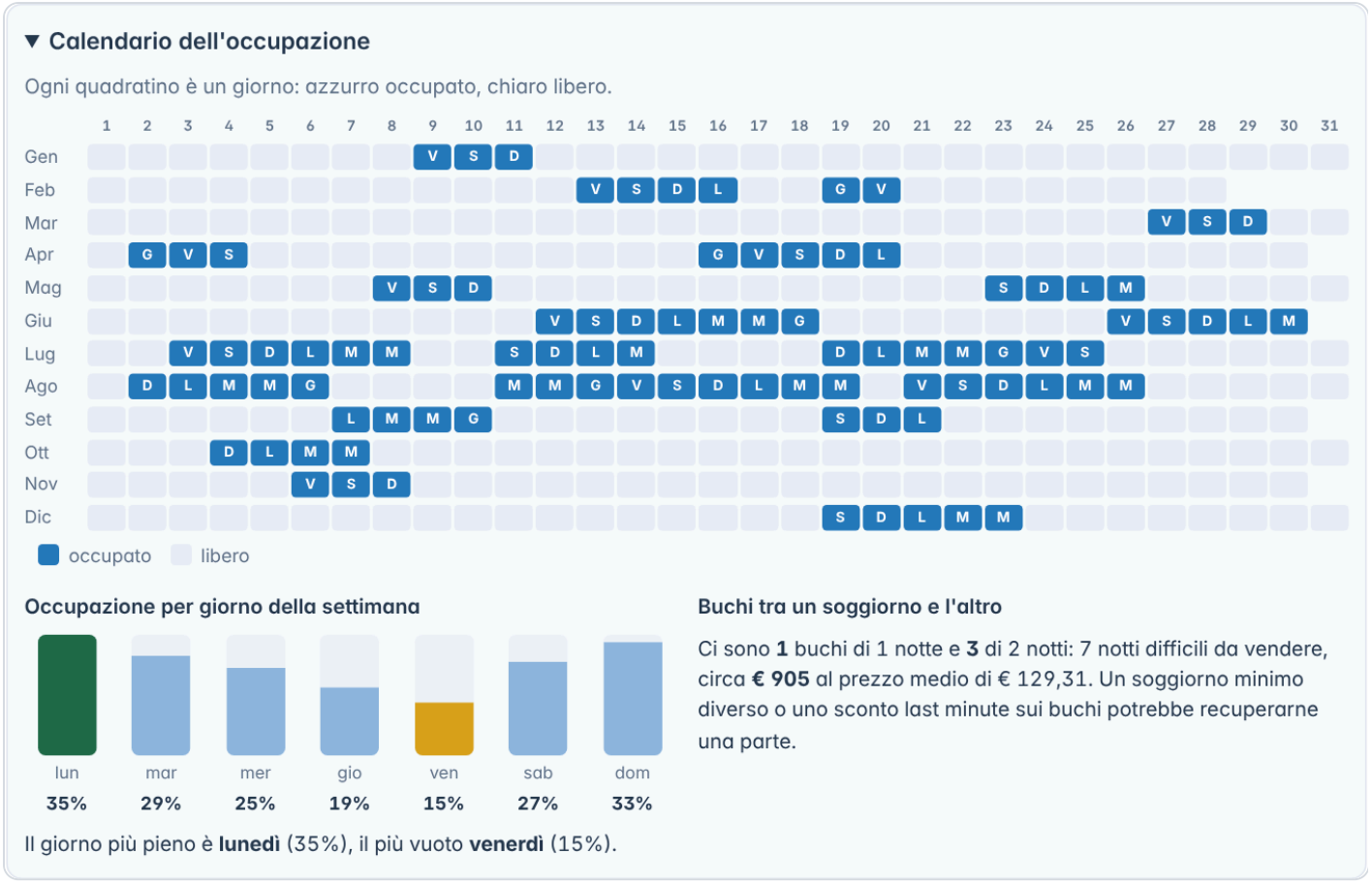
Incasso lordo previsto	Netto previsto	Notti previste
€ 8.463	− € 174	78
Finora € 4.243	− € 15 al mese	21,3% di occupazione

Limite di € 85.000 del forfettario: 10,0% utilizzato

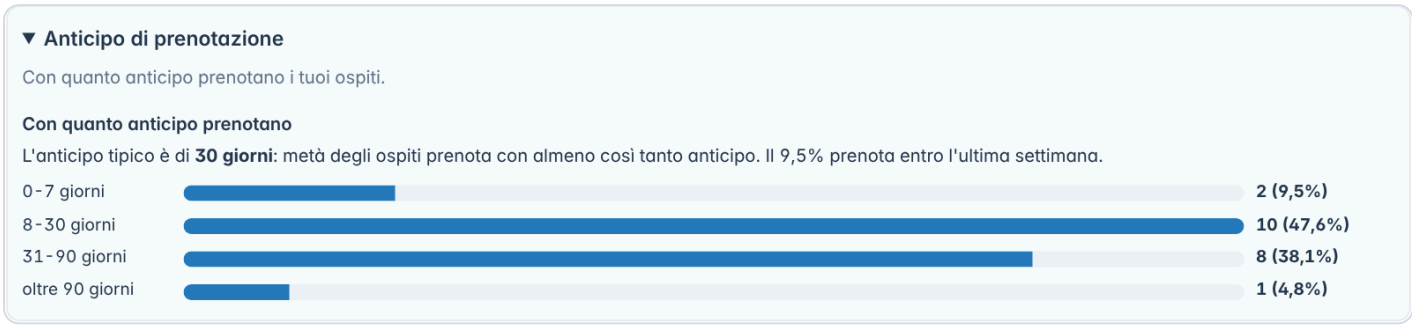
Ti restano circa € 76.537 di margine.

È una stima: stagionalità, nuove prenotazioni e annullamenti la cambiano. Il profilo della località si sceglie nella sezione «Stagionalità».

3. Calendario dell'occupazione. Una griglia giorno per giorno dell'anno, con i numeri dei giorni in alto e, nei quadratini occupati, l'iniziale del giorno della settimana, l'occupazione per giorno della settimana e i **buchi di una o due notti** tra due soggiorni, con una stima di quanto valgono. Utile per decidere soggiorno minimo e sconti last minute. I giorni con più prenotazioni sono in rosso: overbooking, oppure file di immobili diversi caricati insieme.



4. Anticipo di prenotazione. Con quanto anticipo prenotano gli ospiti: l'anticipo tipico (metà degli ospiti prenota con almeno quei giorni) e le fasce da 0-7 a oltre 90 giorni. Serve la colonna «Data di prenotazione».



Tutte le analisi finiscono anche nel file Excel, ognuna in un foglio, e nelle stampe: sia nel PDF del prospetto sia nella scheda per il commercialista compaiono, quando hai caricato i file dei portali, le sezioni autofatture, proiezione, calendario e anticipo di prenotazione.

Salvataggio e privacy

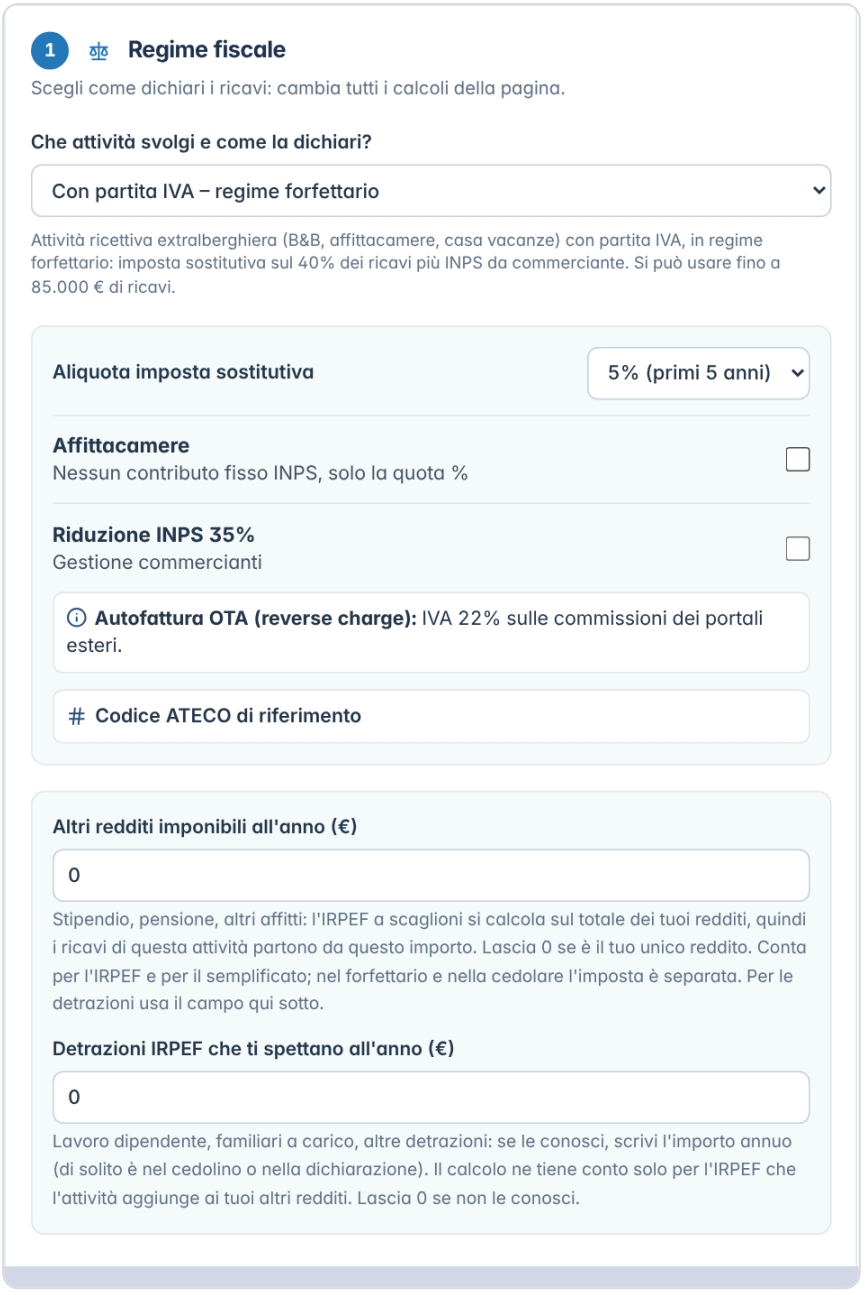
I file caricati, le prenotazioni inserite a mano e i parametri restano **salvati su questo browser**: se ricarichi la pagina o torni il giorno dopo ritrovi tutto. Non vengono mai inviati a nessuno. Se usi un altro dispositivo o un altro browser, i dati non ci sono. Premi **«Rimuovi i dati»** per cancellare i file, oppure **«Azzera»** per cancellare anche tutti i parametri salvati.

2. Il calcolatore, in tre passaggi

Il calcolatore vero e proprio si compila in tre riquadri: il regime fiscale, tariffa e notti, i portali. A destra, il riepilogo ti mostra il netto aggiornato a ogni modifica.

Passo 1: il regime fiscale

Scegli **come dichiari i ricavi**: da questa scelta cambiano tutti i calcoli. Il menu «Che attività svolgi e come la dichiari?» ha cinque voci, divise in due famiglie.



Attività ricettiva extralberghiera (casa vacanze, B&B, affittacamere, e in generale chi offre servizi oltre all'alloggio):

Voce	Quando si usa
Con partita IVA, forfettario	Hai la partita IVA e ricavi fino a € 85.000. L'imposta è sostitutiva, al 5% (primi 5 anni) o al 15%, su una base che è il 40% dei ricavi.
Con partita IVA, semplificato	Hai la partita IVA e ti conviene dedurre i costi reali. L'IVA al 10% sull'alloggio viene scorporata, e sul reddito si pagano INPS e IRPEF a scaglioni.
Senza partita IVA, attività occasionale	L'attività è davvero occasionale. Si paga l'IRPEF a scaglioni su incassi meno spese.

Locazione breve (affitto dell'immobile senza servizi da impresa, come la colazione):

Voce	Come funziona
Cedolare secca	Imposta fissa sull'intero incasso, senza sconti: 21% per la prima struttura, 26% per le successive.
IRPEF a scaglioni (con sconto del 5%)	L'incasso viene ridotto del 5% e il resto è tassato a scaglioni insieme agli altri tuoi redditi.

Appena scegli una voce, sotto il menu compare una frase che spiega in due righe cosa stai dichiarando.

Le **opzioni** cambiano con il regime:

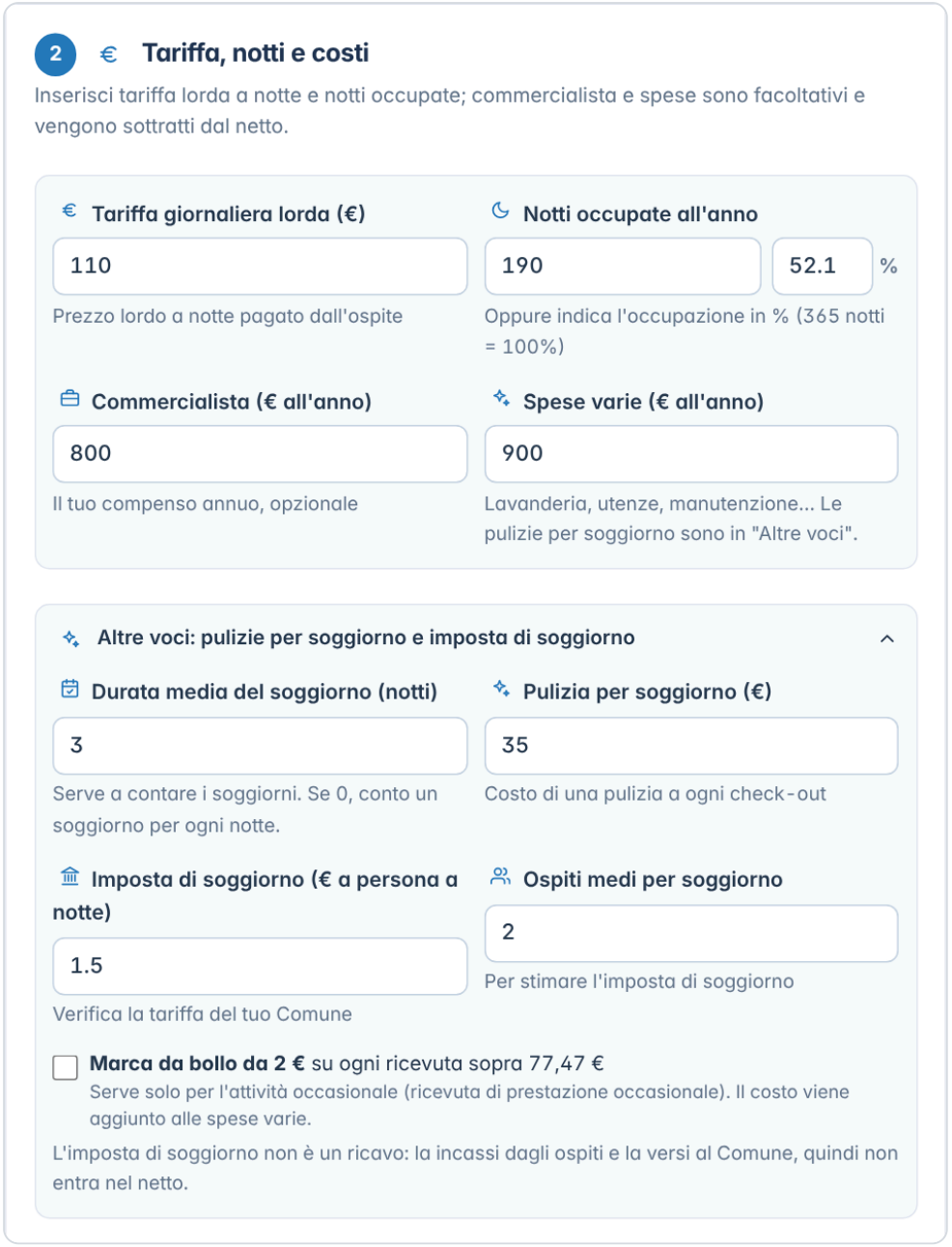
- **Aliquota imposta sostitutiva** (forfettario): 5% per i primi 5 anni di attività, 15% dopo.
- **Affittacamere**: se spunti la casella, non è dovuto il contributo fisso INPS, solo la quota percentuale.
- **Riduzione INPS 35%**: per chi ha diritto alla riduzione sulla gestione commercianti.
- **Addizionali regionali e comunali** (IRPEF, semplificato, occasionale): una media indicativa è il 3%, ma conviene mettere quella del tuo Comune.
- **Altri redditi imponibili all'anno**: scrivi qui stipendio, pensione o altri affitti. L'IRPEF a scaglioni si calcola sul totale dei tuoi redditi, quindi i ricavi di questa attività «salgono» sopra i redditi che già hai e finiscono negli scaglioni più alti. Lascia 0 se è il tuo unico reddito. Il campo conta per l'IRPEF e per il semplificato; nel forfettario e nella cedolare l'imposta è separata.
- **Detrazioni IRPEF che ti spettano all'anno**: se le conosci (lavoro dipendente, familiari a carico), scrivi l'importo annuo. Il calcolatore le applica solo alla parte di IRPEF che l'attività aggiunge ai tuoi altri redditi: se i tuoi altri redditi hanno già «consumato» le detrazioni, l'effetto è zero. Lascia 0 se non le conosci.
- **Aliquota cedolare secca**: 21% per il primo immobile, 26% per il secondo. Dal 2026, dal terzo immobile in locazione breve si presume l'attività d'impresa e la cedolare non si applica.

> **Cos'è lo sconto del 5%?** Quando scegli l'IRPEF a scaglioni sulla locazione breve, l'imponibile non è l'incasso intero ma il **95%** del canone. È una riduzione forfettaria prevista per questo caso, e il calcolatore la applica da solo.

Nel riquadro trovi anche il **codice ATECO** di riferimento, con una breve spiegazione: il codice dipende da ciò che fai, non dal portale che usi. Conferma sempre il tuo con il commercialista o con la Camera di Commercio.

Passo 2: tariffa, notti e costi

Qui scrivi i numeri della tua attività.



- **Tariffa giornaliera lorda**: il prezzo a notte pagato dall'ospite, tutto compreso. Esempio: € 110.

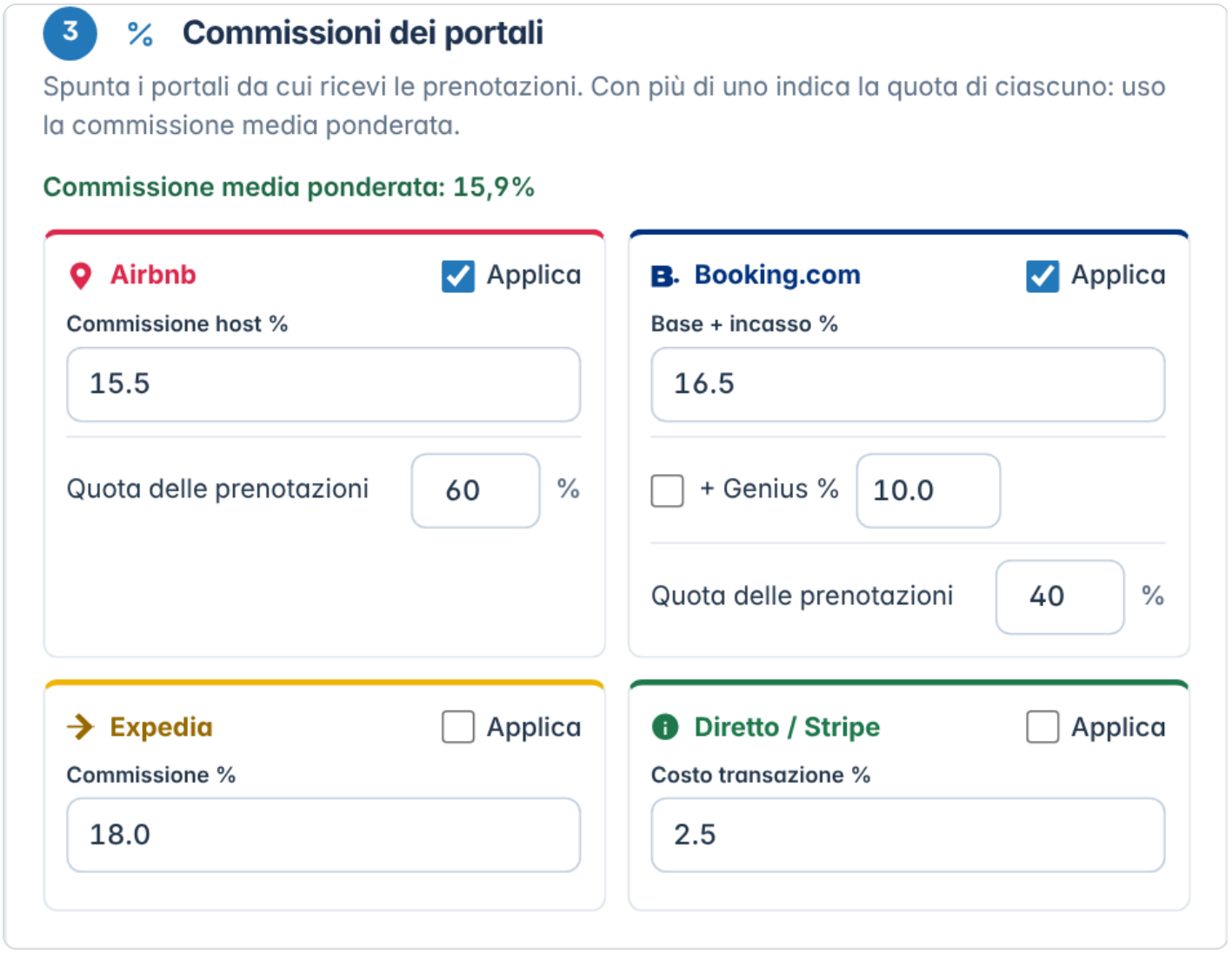
- **Notti occupate all'anno**: quante notti prevedi di vendere. Esempio: 190. Accanto puoi scrivere la **percentuale di occupazione** (365 notti = 100%): i due campi si aggiornano a vicenda. 190 notti sono il 52,1%.
- **Commercialista** e **Spese varie**: costi annui facoltativi (lavanderia, utenze, manutenzione, compenso del commercialista). Vengono sottratti dal netto.

Aprendo **«Altre voci»** trovi:

- **Durata media del soggiorno**: serve a contare quanti soggiorni fai all'anno. Con 190 notti e soggiorni di 3 notti sono circa 63 soggiorni. Se scrivi 0, il sito conta un soggiorno per ogni notte.
- **Pulizia per soggiorno**: il costo di una pulizia a ogni check-out. Con 63 soggiorni da € 35 sono € 2.217 all'anno.
- **Imposta di soggiorno** (€ a persona a notte) e **ospiti medi per soggiorno**: servono a stimare quanta imposta incassi per conto del Comune. **Non è un ricavo**: la incassi dagli ospiti e la versi al Comune, quindi non entra nel netto. Nell'indicatore la vedi come «da versare».
- **Marca da bollo da 2 €**: spuntala solo per l'attività occasionale, se emetti ricevute sopra € 77,47. Il costo (2 € per ogni soggiorno) viene aggiunto alle spese varie.

Passo 3: le commissioni dei portali

Spunta i portali da cui ricevi prenotazioni.



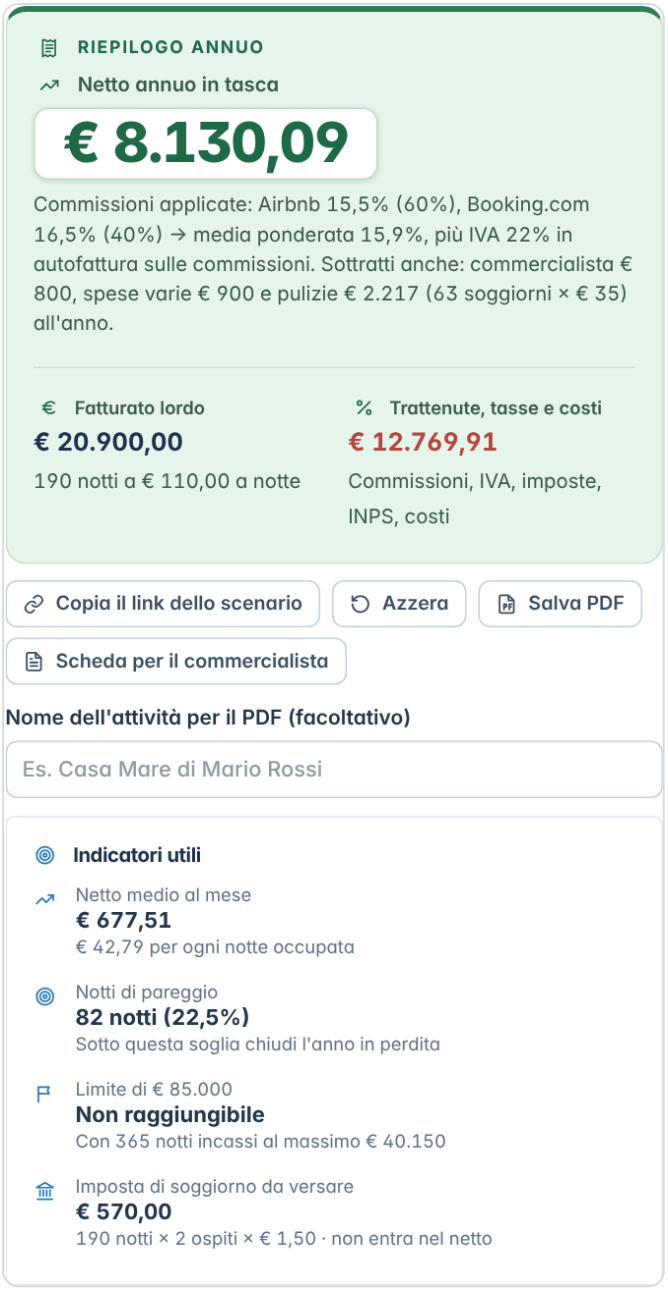
- Per ogni portale puoi modificare la **commissione**: Airbnb 15,5% (commissione host), Booking.com 16,5% (base più incasso), Expedia 18% e le prenotazioni dirette 2,5% (costo di transazione). Per Booking puoi aggiungere la maggiorazione **Genius**.
- Con più di un portale, scrivi la **quota delle prenotazioni** di ciascuno: nell'esempio 60% Airbnb e 40% Booking.com. Il sito usa la **commissione media ponderata**: 15,5% × 60% + 16,5% × 40% = **15,9%**.
- Se non spunti nessun portale, le commissioni sono zero. Ricordalo quando i numeri sembrano troppo alti.
- Le quote dovrebbero sommare 100%: se non è così, il sito te lo dice e le riporta in proporzione a 100%.

Il riepilogo a destra

Mentre compili, il riquadro **Riepilogo annuo** mostra:

- il **netto annuo in tasca**, in grande;

- il **fatturato lordo** (tariffa × notti) e le **trattenute, tasse e costi**;
- una riga che spiega le commissioni applicate e i costi sottratti.



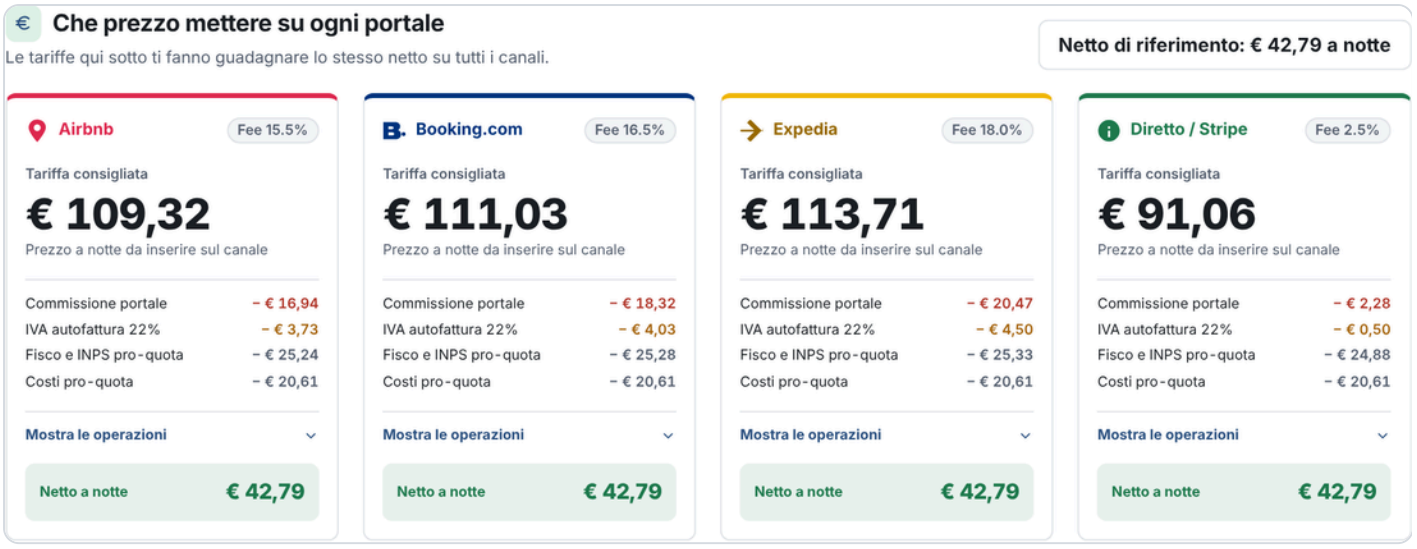
Sotto trovi i pulsanti: **Copia il link dello scenario**, **Azzera** e **Salva PDF**, e il campo per dare un nome all'attività che comparirà sui PDF.

Gli **Indicatori utili** riassumono in poche righe:

- il **netto medio al mese** e a notte (nell'esempio € 677,51 e € 42,79);
- le **notti di pareggio**: da quante notti in su l'anno non è in perdita (82, pari al 22,5% di occupazione);
- il **limite di € 85.000** del forfettario e quanto manca per raggiungerlo;
- l'**imposta di soggiorno da versare** al Comune.

3. Che prezzo mettere su ogni portale

Ogni portale trattiene una commissione diversa, quindi lo stesso prezzo sul sito ti lascia importi diversi. Questa sezione ti dice **quale prezzo scrivere su ciascun portale per guadagnare lo stesso netto a notte** (nell'esempio € 42,79).



Nell'esempio: € 109,32 su Airbnb, € 111,03 su Booking.com, € 113,71 su Expedia e € 91,06 sulle prenotazioni dirette. Perché il diretto costa meno? Perché sulle prenotazioni dirette la commissione è bassa: puoi permetterti di offrire un prezzo più basso all'ospite e guadagnare lo stesso. È un buon argomento per promuovere il tuo sito.

Premendo **«Mostra le operazioni»** su ogni scheda vedi i passaggi del calcolo.

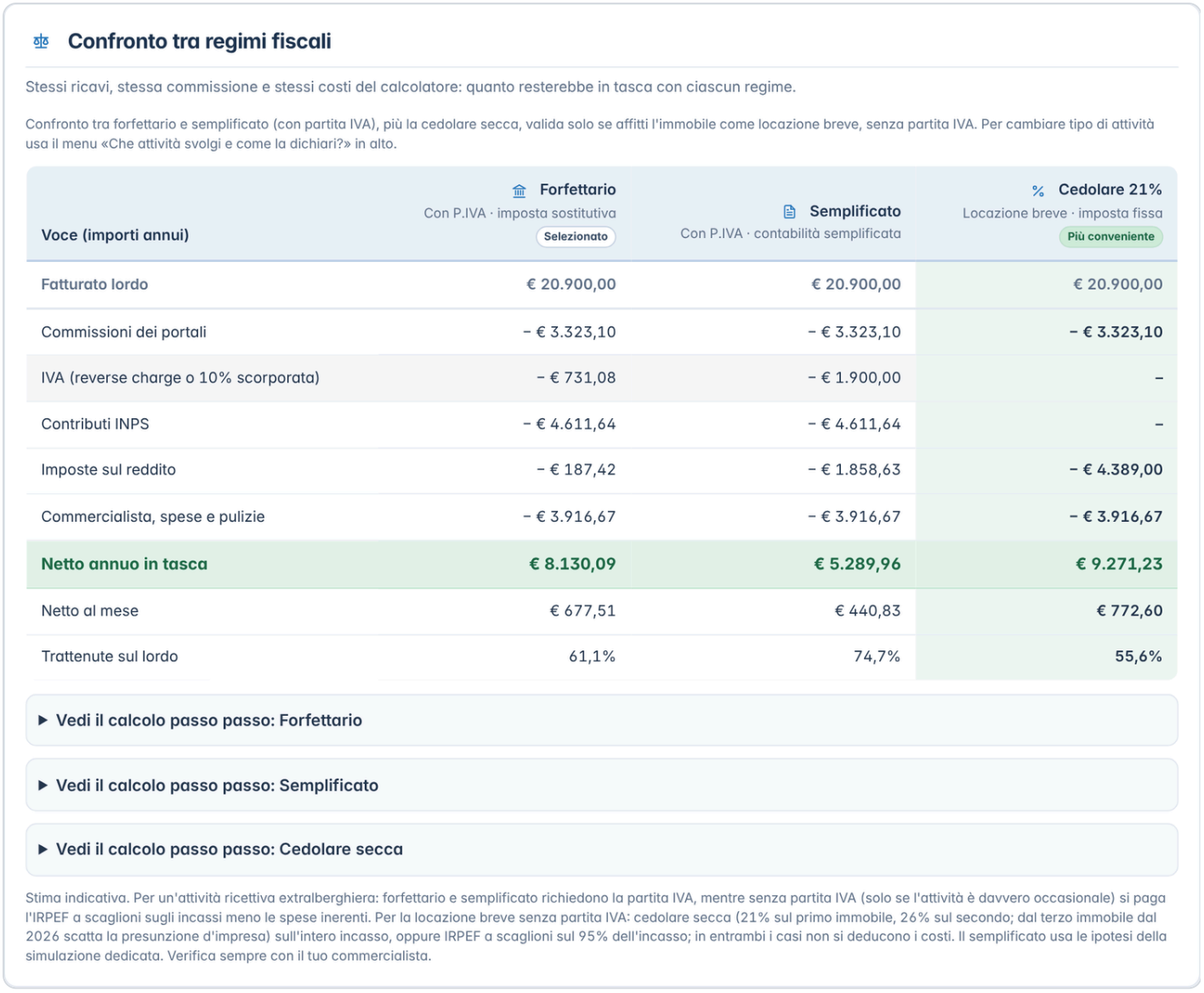
A fianco trovi due strumenti per capire **dove va a finire il prezzo**: un grafico a barre e il **prospetto per notte**, con tutti gli importi di ogni canale (commissione, IVA in autofattura, imposte e INPS, costi) fino al netto.



4. Confronto tra regimi fiscali

Con gli stessi ricavi, la stessa commissione e gli stessi costi: **quanto resterebbe in tasca con ciascun regime?** Il confronto mostra i regimi vicini a quello che hai scelto:

Se hai scelto...	Il confronto mostra...
Forfettario o semplificato	Forfettario, semplificato e cedolare secca
Attività occasionale, cedolare secca o IRPEF a scaglioni	Forfettario, attività occasionale, cedolare secca e IRPEF a scaglioni



Confronto tra regimi fiscali

Stessi ricavi, stessa commissione e stessi costi del calcolatore: quanto resterebbe in tasca con ciascun regime.

Confronto tra forfettario e semplificato (con partita IVA), più la cedolare secca, valida solo se affitti l'immobile come locazione breve, senza partita IVA. Per cambiare tipo di attività usa il menu «Che attività svolgi e come la dichiari?» in alto.

Voce (importi annui)	Forfettario Con P.IVA · imposta sostitutiva Selezionato	Semplificato Con P.IVA · contabilità semplificata	Cedolare 21% Locazione breve · imposta fissa Più conveniente
Fatturato lordo	€ 20.900,00	€ 20.900,00	€ 20.900,00
Commissioni dei portali	− € 3.323,10	− € 3.323,10	− € 3.323,10
IVA (reverse charge o 10% scorporata)	− € 731,08	− € 1.900,00	–
Contributi INPS	− € 4.611,64	− € 4.611,64	–
Imposte sul reddito	− € 187,42	− € 1.858,63	− € 4.389,00
Commercialista, spese e pulizie	− € 3.916,67	− € 3.916,67	− € 3.916,67
Netto annuo in tasca	**€ 8.130,09**	**€ 5.289,96**	**€ 9.271,23**
Netto al mese	€ 677,51	€ 440,83	€ 772,60
Trattenute sul lordo	61,1%	74,7%	55,6%

▶ Vedi il calcolo passo passo: Forfettario

▶ Vedi il calcolo passo passo: Semplificato

▶ Vedi il calcolo passo passo: Cedolare secca

Stima indicativa. Per un'attività ricettiva extralberghiera: forfettario e semplificato richiedono la partita IVA, mentre senza partita IVA (solo se l'attività è davvero occasionale) si paga l'IRPEF a scaglioni sugli incassi meno le spese inerenti. Per la locazione breve senza partita IVA: cedolare secca (21% sul primo immobile, 26% sul secondo; dal terzo immobile dal 2026 scatta la presunzione d'impresa) sull'intero incasso, oppure IRPEF a scaglioni sul 95% dell'incasso; in entrambi i casi non si deducono i costi. Il semplificato usa le ipotesi della simulazione dedicata. Verifica sempre con il tuo commercialista.

Come leggerlo:

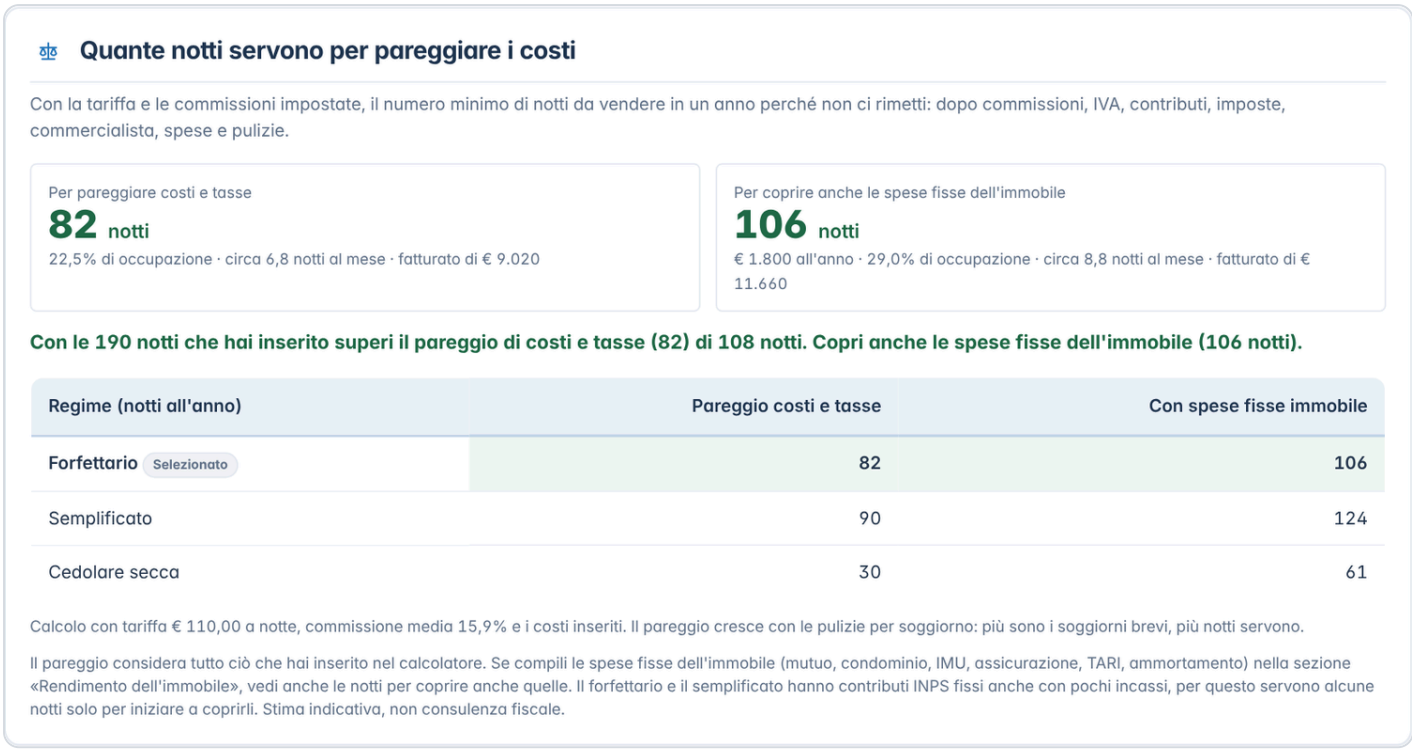
- Ogni colonna è un regime, e ogni riga una voce: commissioni, IVA, contributi INPS, imposte, costi, **netto annuo**, netto al mese e percentuale trattenuta.
- Il regime selezionato è segnato come tale e quello che lascia più netto porta il bollino **«Più conveniente»**.

- Un regime **non applicabile** (per esempio il forfettario oltre € 85.000) è segnalato e escluso dal bollino.
- Sotto la tabella, **«Vedi il calcolo passo passo»** apre l'elenco di tutte le operazioni di ciascun regime: lo stesso metodo che userebbe il tuo commercialista.

Nell'esempio, il forfettario lascia € 8.130,09, il semplificato € 5.289,96 e la cedolare secca al 21% € 9.271,23. **Attenzione:** la cedolare vale solo per una vera locazione, senza servizi da impresa come la colazione. Il confronto ti mostra i numeri, non decide quale regime puoi usare: quello dipende dall'attività che svolgi davvero.

5. Quante notti servono per pareggiare i costi

Con la tariffa e le commissioni impostate, questa sezione calcola il **numero minimo di notti da vendere in un anno perché non ci rimetti**, dopo commissioni, IVA, contributi, imposte, commercialista, spese e pulizie.

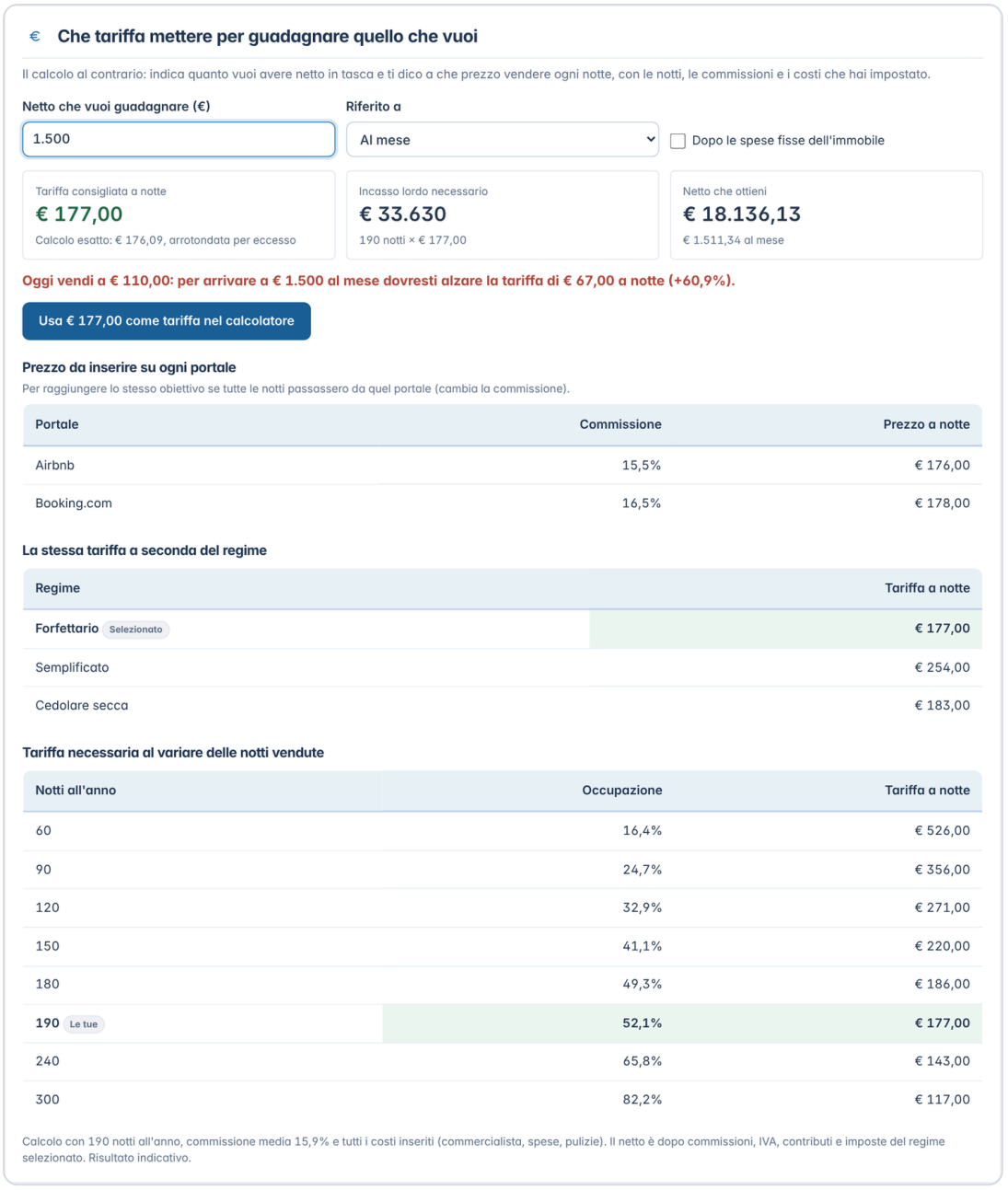


Nell'esempio servono **82 notti** (22,5% di occupazione, circa 6,8 notti al mese, con un fatturato di € 9.020). Con le 190 notti inserite sei ben sopra. Nella tabella vedi il pareggio per ogni regime: 82 per il forfettario, 90 per il semplificato, 30 per la cedolare. Il forfettario e il semplificato pagano contributi INPS fissi anche con pochi incassi, per questo servono alcune notti solo per iniziare a coprirli.

Se compili le spese fisse dell'immobile (mutuo, condominio, IMU, assicurazione) nella sezione **Rendimento dell'immobile**, il pareggio mostra anche le notti per coprire quelle.

6. Che tariffa mettere per guadagnare quello che vuoi

È il calcolo **al contrario**: dici quanto vuoi avere netto in tasca e il sito ti dice a che prezzo vendere ogni notte, con le notti, le commissioni e i costi che hai impostato.



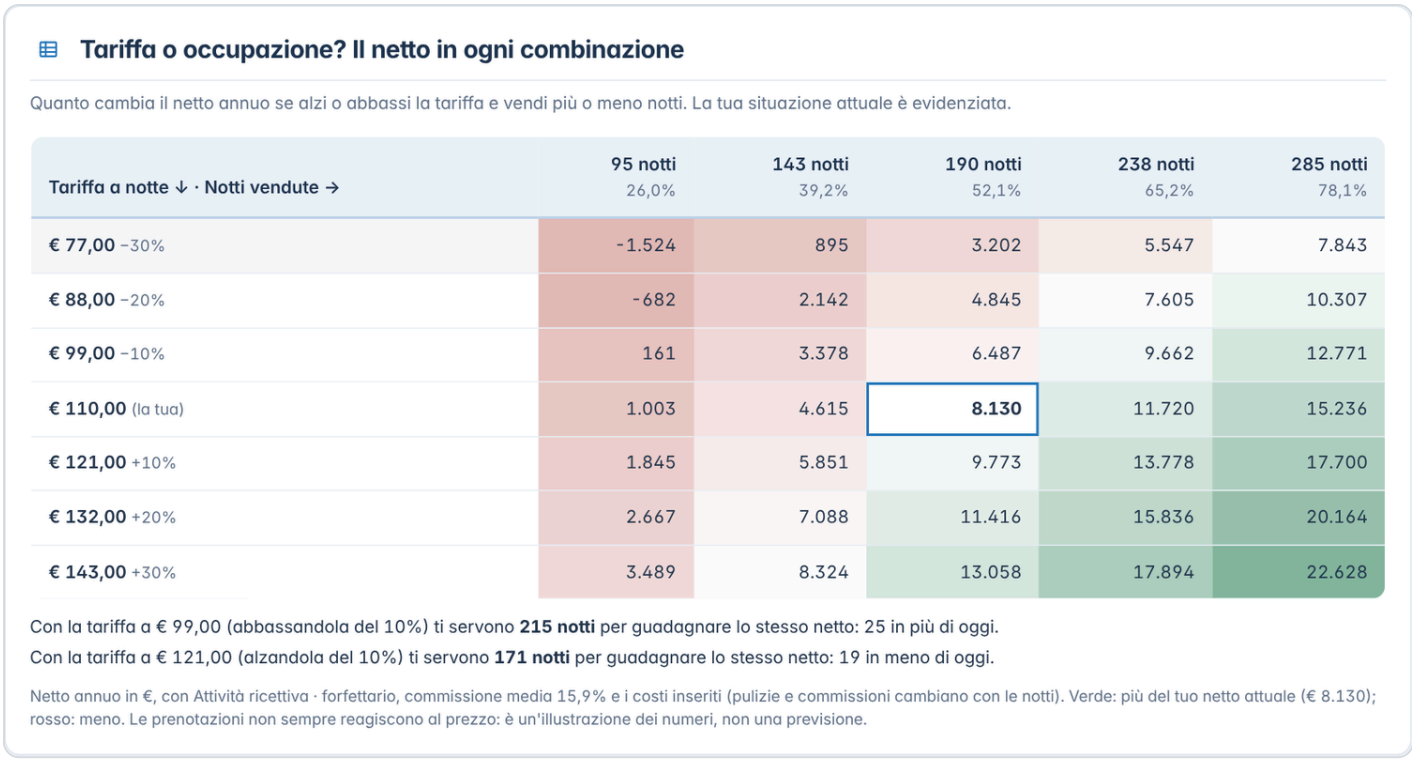
1. Scrivi il **netto che vuoi guadagnare**, per esempio € 1.500.
2. Scegli a cosa si riferisce: **al mese**, **all'anno** o **a notte**.
3. Spunta, se vuoi, **«Dopo le spese fisse dell'immobile»** per includere mutuo, condominio e così via.

Con i dati dell'esempio, per € 1.500 netti al mese devi vendere a **€ 177 a notte** (il calcolo esatto è € 176,94, arrotondato per eccesso). Il sito ti dice anche di quanto devi alzare la tariffa di oggi: € 67 in più, cioè +60,9%.

Sotto trovi **il prezzo da inserire su ogni portale** (Airbnb € 176, Booking.com € 178), **la stessa tariffa a seconda del regime** e **la tariffa necessaria al variare delle notti**: più notti vendi, meno devi chiedere. Il pulsante **«Usa € 177 come tariffa nel calcolatore»** copia il valore in alto.

7. Tariffa o occupazione? Il netto in ogni combinazione

Una tabella a colori mostra come cambia il **netto annuo** alzando o abbassando la tariffa e vendendo più o meno notti. La tua situazione attuale è evidenziata. Il verde indica più netto di oggi, il rosso meno.



Tariffa o occupazione? Il netto in ogni combinazione

Quanto cambia il netto annuo se alzi o abbassi la tariffa e vendi più o meno notti. La tua situazione attuale è evidenziata.

Tariffa a notte ↓ · Notti vendute →	95 notti 26,0%	143 notti 39,2%	190 notti 52,1%	238 notti 65,2%	285 notti 78,1%
€ 77,00 −30%	-1.524	895	3.202	5.547	7.843
€ 88,00 −20%	-682	2.142	4.845	7.605	10.307
€ 99,00 −10%	161	3.378	6.487	9.662	12.771
€ 110,00 (la tua)	1.003	4.615	**8.130**	11.720	15.236
€ 121,00 +10%	1.845	5.851	9.773	13.778	17.700
€ 132,00 +20%	2.667	7.088	11.416	15.836	20.164
€ 143,00 +30%	3.489	8.324	13.058	17.894	22.628

Con la tariffa a € 99,00 (abbassandola del 10%) ti servono **215 notti** per guadagnare lo stesso netto: 25 in più di oggi.

Con la tariffa a € 121,00 (alzandola del 10%) ti servono **171 notti** per guadagnare lo stesso netto: 19 in meno di oggi.

Netto annuo in €, con Attività ricettiva · forfettario, commissione media 15,9% e i costi inseriti (pulizie e commissioni cambiano con le notti). Verde: più del tuo netto attuale (€ 8.130); rosso: meno. Le prenotazioni non sempre reagiscono al prezzo: è un'illustrazione dei numeri, non una previsione.

Sotto la tabella trovi due frasi concrete. Nell'esempio: con una tariffa di € 99 (abbassandola del 10%) servono 215 notti per guadagnare lo stesso netto, 25 in più di oggi; con € 121 (alzandola del 10%) ne bastano 171, 19 in meno. È uno strumento utile per decidere se ha senso fare uno sconto: scoprire che per compensare uno sconto del 10% devi riempire il 13% di notti in più aiuta a pensarci due volte.

Sono illustrazioni dei numeri: non sempre le prenotazioni reagiscono al prezzo in modo proporzionale.

8. Stagionalità e tariffe per stagione

Come si distribuiscono le notti nell'anno

Le notti non sono tutte uguali durante l'anno. Il **profilo della località** (uniforme, mare, montagna, città d'arte, lago) distribuisce le tue notti sui dodici mesi secondo un andamento tipico. Nel grafico vedi per ogni mese l'incasso lordo e il netto.



Mese migliore: **luglio** (31 notti, € 1.326,49 netti). Mese più debole: **gennaio** (3 notti, € 128,37 netti).

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Set	Ott	Nov	Dic
Notti	3	4	7	13	20	30	31	31	29	12	4	6
Occupazione	10%	14%	23%	43%	65%	100%	100%	100%	97%	39%	13%	19%
Lordo	330	440	770	1.430	2.200	3.300	3.410	3.410	3.190	1.320	440	660
Netto	**128**	**171**	**300**	**556**	**856**	**1.284**	**1.326**	**1.326**	**1.241**	**513**	**171**	**257**

I profili sono indicativi. Il netto di ogni mese è ripartito in proporzione alle notti, perché imposte e INPS si calcolano sull'anno intero.

Nell'esempio con il profilo «Mare» il mese migliore è luglio (31 notti, € 1.326,49 netti) e il più debole è gennaio (3 notti, € 128,37). I profili sono indicativi. Il netto di ogni mese è ripartito in proporzione alle notti, perché imposte e INPS si calcolano sull'anno intero.

Il tuo andamento reale

Se nessun profilo somiglia al tuo, scegli **«Il mio andamento»**: compaiono dodici caselle, una per mese, dove scrivi le notti che vendi (o pensi di vendere). Conta la proporzione tra i mesi: il totale annuo resta quello del calcolatore. I valori restano salvati nel browser.

Se hai caricato i file dei portali, non serve scriverli: nel riquadro dei risultati premi **«Usa il mio andamento per la stagionalità»**. Il sito compila le caselle con le notti di ogni mese e riempie la tabella delle tariffe per stagione con i tuoi prezzi veri (alta stagione = i tre mesi con più incasso, bassa = i quattro con meno, media = gli altri). Con l'anno in corso usa i mesi già completi e stima quelli che mancano con il profilo che avevi scelto, in proporzione al tuo andamento fin qui (il sito lo scrive sotto le caselle e, in rosso, sopra la tabella delle stagioni, con quante notti e quanto incasso vengono dai file e quanti sono stimati); servono almeno tre mesi completi. Ricorda che un solo anno dice com'è andato quell'anno, non per forza com'è sempre; se ci sono mesi senza notti (attività partita a metà anno) il sito ti avvisa.

Prezzi diversi durante l'anno

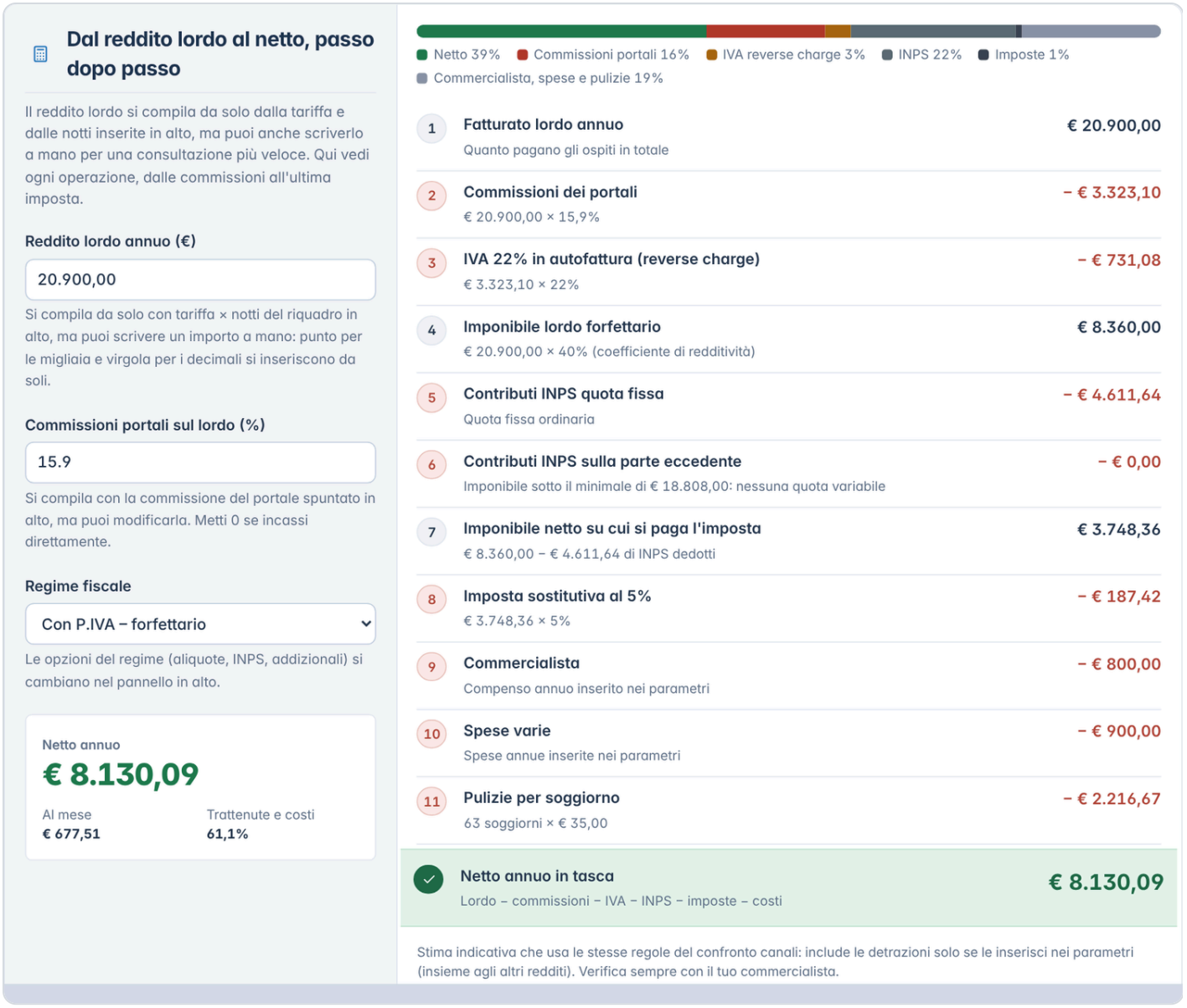
Se vendi a prezzi diversi in bassa, media e alta stagione, usa la tabella **«Tariffe e notti per stagione»**: per ogni stagione scrivi le notti e la tariffa, e il sito calcola la **tariffa media ponderata** da usare nel calcolatore.



Esempio: 40 notti a € 80 (bassa), 70 a € 105 (media) e 80 a € 150 (alta) fanno 190 notti con un incasso di € 22.550, cioè una tariffa media di € 118,68 e un netto stimato di € 9.427,03. Il pulsante **«Usa questi valori nel calcolatore»** imposta tariffa media e notti in alto.

9. Dal reddito lordo al netto, passo dopo passo

Qui vedi **ogni operazione**, dalle commissioni all'ultima imposta, nell'ordine in cui le calcola il fisco.



A sinistra puoi cambiare:

- il **reddito lordo annuo**: si compila da solo con tariffa × notti, ma puoi scrivere un importo qualsiasi per una prova veloce;
- le **commissioni dei portali sul lordo**, in percentuale: metti 0 se incassi direttamente;
- il **regime fiscale**.

A destra, una barra colorata mostra come si divide il lordo: netto (39%), commissioni (16%), IVA (3%), INPS (22%), imposte (1%), costi (19%). Sotto, la tabella numerata. Con il forfettario dell'esempio:

1. **Fatturato lordo**: € 20.900,00.
2. **Commissioni dei portali**: € 20.900 × 15,9% = € 3.323,10.
3. **IVA 22% in autofattura (reverse charge)**: € 3.323,10 × 22% = € 731,08. I portali esteri fatturano le commissioni senza IVA italiana: chi ha la partita IVA integra la fattura al 22% e versa l'IVA.
4. **Imponibile lordo forfettario**: € 20.900 × 40% = € 8.360, il coefficiente di redditività.

5. **Contributi INPS quota fissa**: € 4.611,64.
6. **Contributi INPS sulla parte eccedente**: zero, perché l'imponibile è sotto il minimale.
7. **Imponibile netto su cui si paga l'imposta**: € 8.360 − € 4.611,64 = € 3.748,36 (l'INPS è deducibile).
8. **Imposta sostitutiva al 5%**: € 187,42.
9. **Commercialista**, 10. **spese varie** e 11. **pulizie** per soggiorno.
10. **Netto annuo in tasca**: **€ 8.130,09**.

Cambia regime con il menu e la tabella si ricostruisce: ogni regime ha i suoi passaggi (per esempio la cedolare ha solo la base imponibile e l'imposta).

La ritenuta del 21% dei portali

Con la cedolare secca o l'IRPEF sulla locazione breve, sotto i passaggi trovi il riquadro **«Ritenuta del 21% già trattenuta dai portali»**. I portali che incassano o intermediano i pagamenti trattengono il 21% e lo versano al fisco al posto tuo: è un **acconto**, non un costo in più. Il riquadro mostra su quali incassi viene applicata (le prenotazioni dirette sono escluse), quanto è già stato versato, l'imposta del regime e quanto resta da versare con la dichiarazione. Se la ritenuta supera l'imposta, il riquadro indica un credito. Per il dato esatto vale la certificazione che ricevi dal portale.

Ritenuta del 21% già trattenuta dai portali

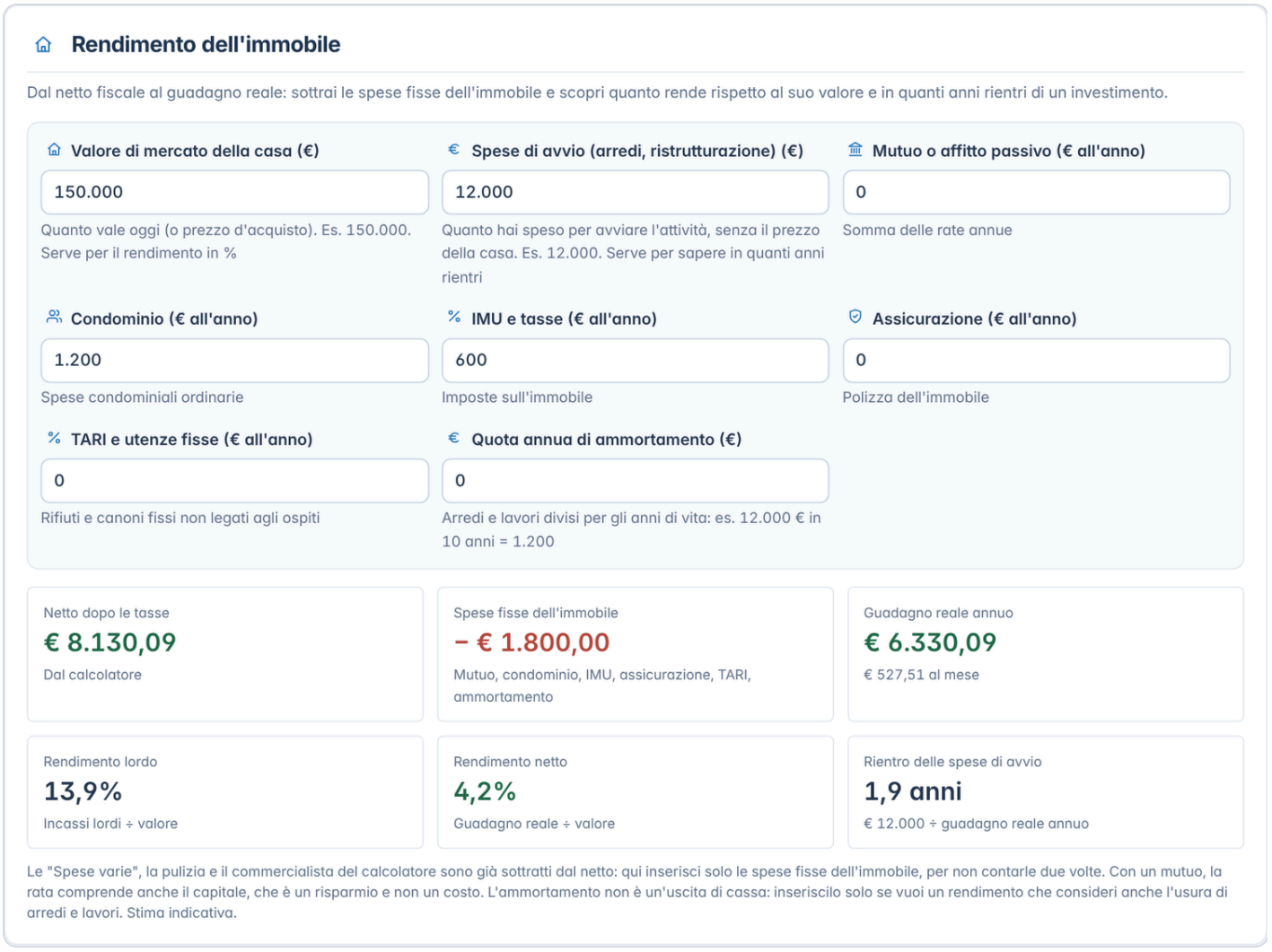
Per le locazioni brevi i portali che incassano o intermediano trattengono il 21% e lo versano al fisco al posto tuo, come acconto. Non è un costo in più: va sottratto dall'imposta che devi.

Incassi su cui i portali trattengono (100,0% del lordo)	€ 12.284,00
Ritenuta già versata (21%)	**€ 2.579,64**
Imposta del regime (cedolare secca)	€ 2.579,64
Ancora da versare con la dichiarazione (saldo)	**€ 0,00**

Stima: la ritenuta si applica sul lordo versato dagli ospiti tramite il portale; verifica nelle tue certificazioni uniche o nei riepiloghi fiscali del portale quanto è stato realmente trattenuto. Se hai un solo immobile con cedolare al 21% e tutte le prenotazioni passano da portali, imposta e ritenuta di solito coincidono.

10. Rendimento dell'immobile

Dal netto fiscale al **guadagno reale**: sottrai le spese fisse della casa e scopri quanto rende rispetto al suo valore e in quanti anni rientri di quello che hai speso per avviare l'attività.



Compila i campi che ti servono, gli altri lasciali vuoti:

- **Valore di mercato della casa**: quanto vale oggi o il prezzo d'acquisto. Serve per i rendimenti in percentuale. Esempio: € 150.000.
- **Spese di avvio** (arredi, ristrutturazione): quanto hai speso per avviare l'attività, **senza** il prezzo della casa. Serve per sapere in quanti anni rientri. Esempio: € 12.000.
- **Mutuo o affitto passivo, condominio, IMU, assicurazione, TARI e utenze fisse**: le spese fisse dell'immobile, in euro all'anno.
- **Quota annua di ammortamento**: arredi e lavori divisi per gli anni di vita (per esempio € 12.000 in 10 anni = € 1.200). Non è un'uscita di cassa: inseriscila solo se vuoi un rendimento che consideri anche l'usura.

Con il valore dell'esempio, € 1.200 di condominio e € 600 di IMU (spese fisse: € 1.800):

- **Guadagno reale**: € 8.130,09 − € 1.800 = € 6.330,09 all'anno (€ 527,51 al mese);
- **Rendimento lordo**: 13,9% (incassi lordi ÷ valore);

- **Rendimento netto**: 4,2% (guadagno reale ÷ valore);
- **Rientro delle spese di avvio**: 1,9 anni.

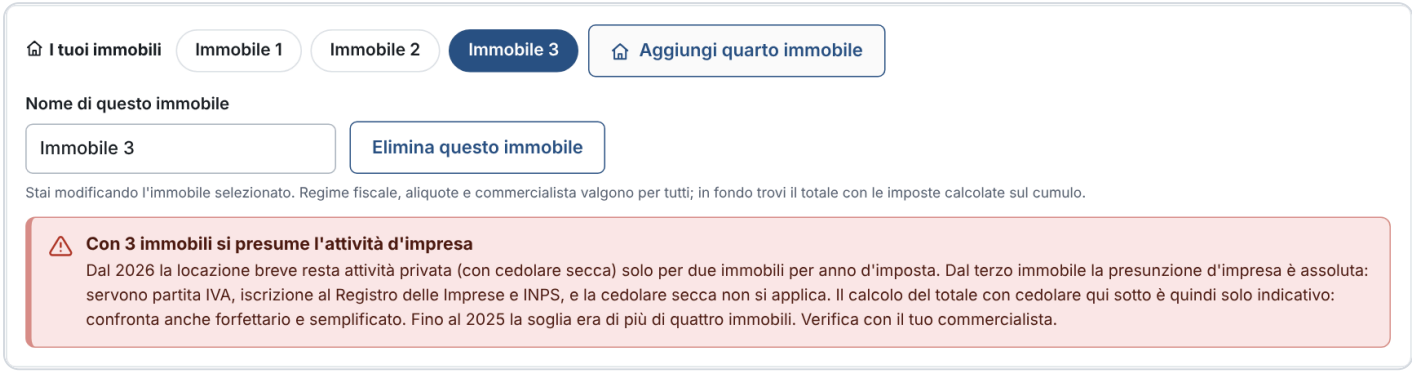
Non scrivere qui commercialista, spese varie e pulizie: sono già sottratti dal netto e li conteremmo due volte. Se hai un mutuo, ricorda che la rata comprende anche il capitale, che è un risparmio più che un costo.

11. Più immobili

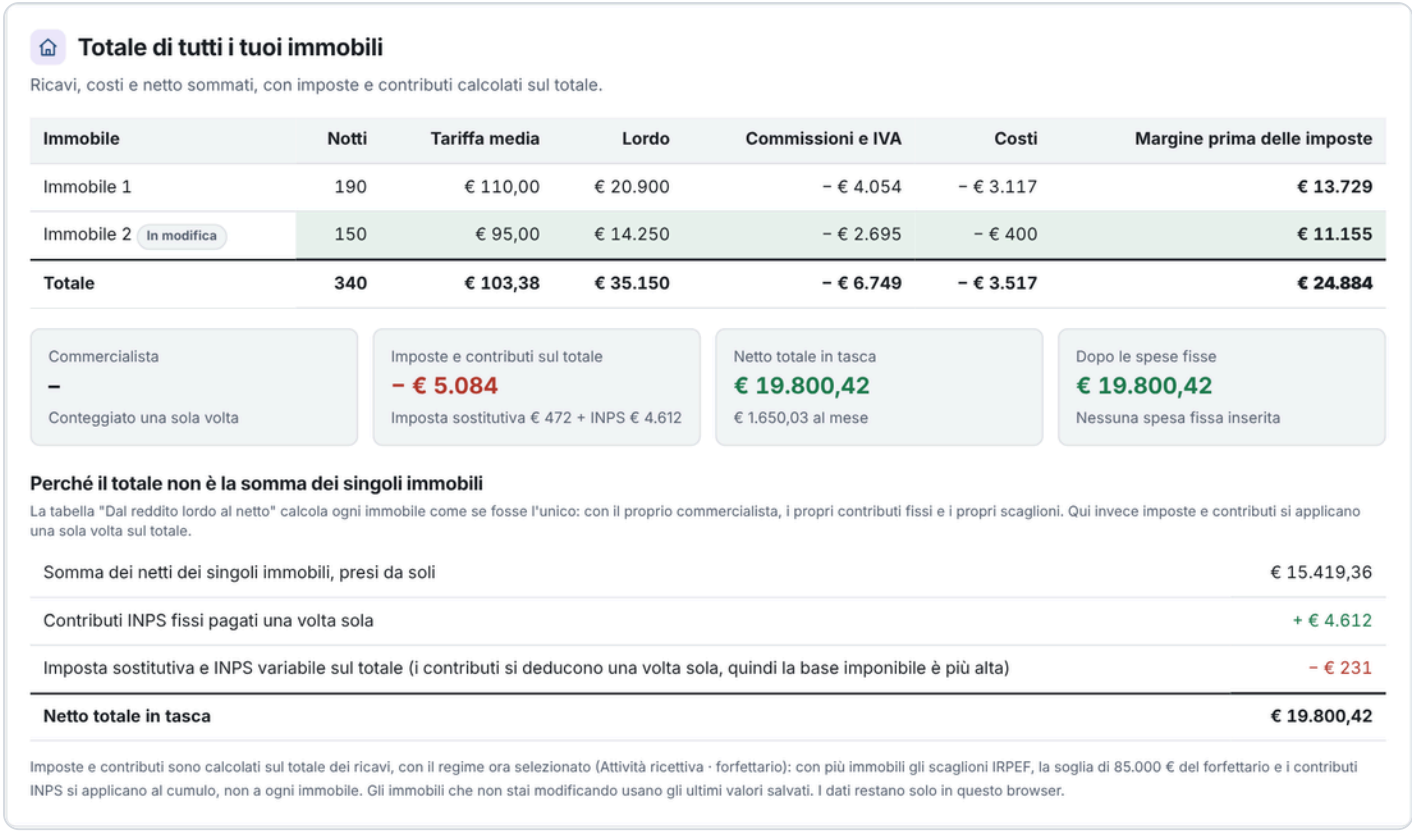
Se gestisci più di un immobile, premi **«Aggiungi secondo immobile»** nella barra «I tuoi immobili» in alto. Ogni immobile ha le sue schede: tariffa, notti, costi e portali. Puoi dargli un nome (campo «Nome di questo immobile») e passare dall'uno all'altro con i pulsanti. Il regime fiscale, le aliquote e il commercialista valgono per tutti.



Attenzione al terzo immobile. Dal 2026 la locazione breve resta attività privata (con cedolare secca) solo per due immobili per anno d'imposta: dal terzo si presume l'attività d'impresa, servono partita IVA, iscrizione ai registri e INPS, e la cedolare non si applica. Il calcolatore ti avvisa quando aggiungi il terzo immobile; in quel caso confronta forfettario e semplificato. Fino al 2025 la soglia era di più di quattro immobili.



Appena ne hai due compare la sezione **«Totale di tutti i tuoi immobili»**: ricavi, costi e netto sommati, con imposte e contributi calcolati sul totale.



Totale di tutti i tuoi immobili

Ricavi, costi e netto sommati, con imposte e contributi calcolati sul totale.

Immobile	Notti	Tariffa media	Lordo	Commissioni e IVA	Costi	Margine prima delle imposte
Immobile 1	190	€ 110,00	€ 20.900	− € 4.054	− € 3.117	**€ 13.729**
Immobile 2 In modifica	150	€ 95,00	€ 14.250	− € 2.695	− € 400	**€ 11.155**
Totale	**340**	**€ 103,38**	**€ 35.150**	**− € 6.749**	**− € 3.517**	**€ 24.884**

Commercialista
–
Conteggiato una sola volta

Imposte e contributi sul totale
− € 5.084
Imposta sostitutiva € 472 + INPS € 4.612

Netto totale in tasca
€ 19.800,42
€ 1.650,03 al mese

Dopo le spese fisse
€ 19.800,42
Nessuna spesa fissa inserita

Perché il totale non è la somma dei singoli immobili

La tabella "Dal reddito lordo al netto" calcola ogni immobile come se fosse l'unico: con il proprio commercialista, i propri contributi fissi e i propri scaglioni. Qui invece imposte e contributi si applicano una sola volta sul totale.

Somma dei netti dei singoli immobili, presi da soli	€ 15.419,36
Contributi INPS fissi pagati una volta sola	+ € 4.612
Imposta sostitutiva e INPS variabile sul totale (i contributi si deducono una volta sola, quindi la base imponibile è più alta)	− € 231
Netto totale in tasca	**€ 19.800,42**

Imposte e contributi sono calcolati sul totale dei ricavi, con il regime ora selezionato (Attività ricettiva · forfettario): con più immobili gli scaglioni IRPEF, la soglia di 85.000 € del forfettario e i contributi INPS si applicano al cumulo, non a ogni immobile. Gli immobili che non stai modificando usano gli ultimi valori salvati. I dati restano solo in questo browser.

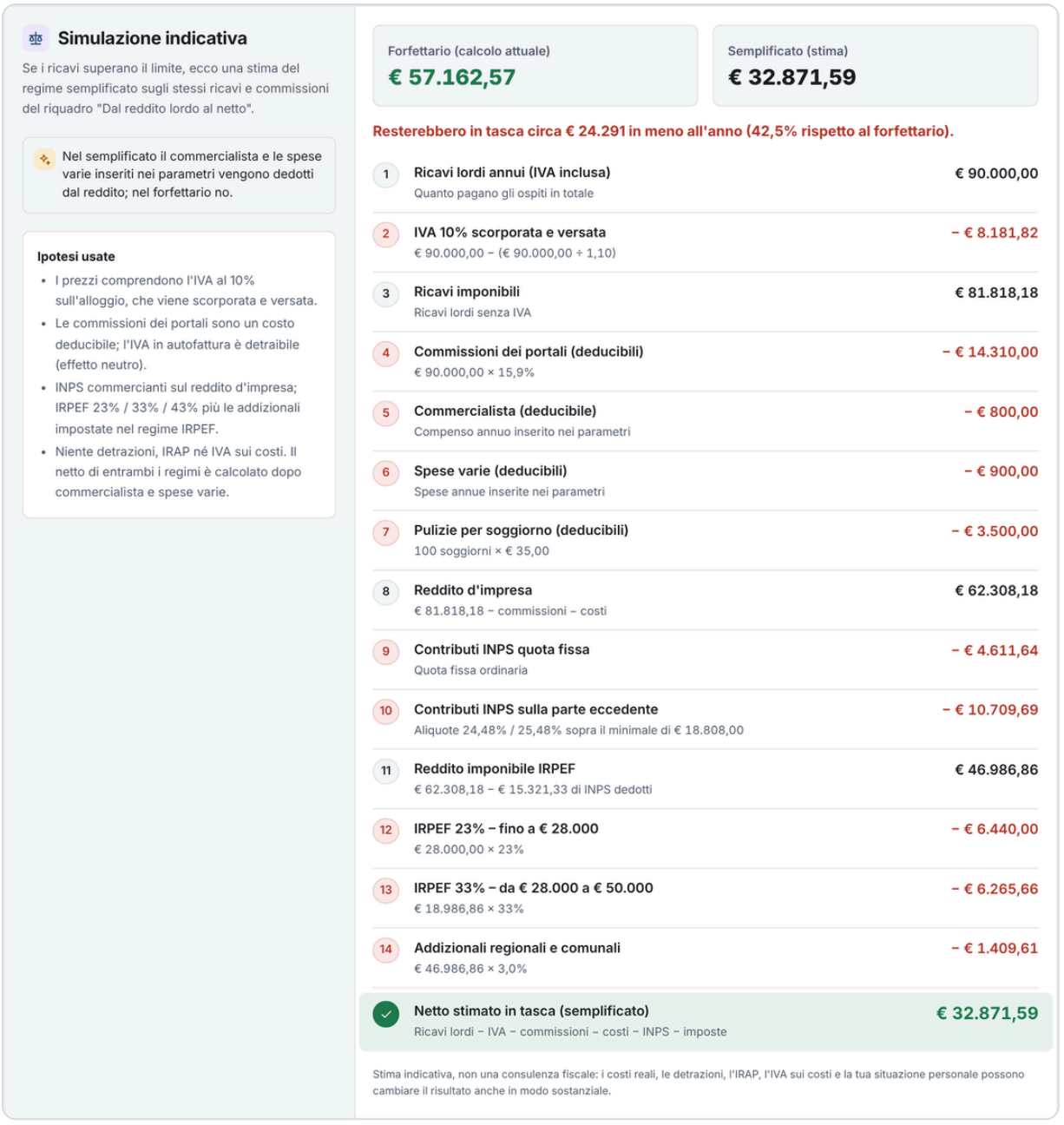
Il totale non è la somma dei netti dei singoli immobili. Il commercialista si paga una volta sola, i contributi INPS fissi si pagano una volta sola, e le imposte si calcolano sul cumulo dei ricavi (con l'IRPEF gli scaglioni salgono per tutti gli immobili insieme). Sotto la tabella il sito ti mostra la **riconciliazione**: come si passa dalla somma dei singoli netti al netto totale. I dati restano salvati nel tuo browser.

12. Oltre il limite: simulazione del semplificato

Il forfettario si usa fino a € 85.000 di ricavi. Quando le tue previsioni superano quel limite, in alto compare un avviso.

> ⚠ **Superato il limite di € 85.000: stai uscendo dal regime forfettario**
>
> Con ricavi di € 90.000 puoi chiudere l'anno ancora in forfettario, ma dall'anno successivo si applicherà il regime ordinario o semplificato (IVA, IRPEF a scaglioni e contributi sul reddito effettivo). Se hai aperto la partita IVA in corso d'anno, il limite si riduce in proporzione ai giorni di attività.
>
> I calcoli principali usano ancora le regole del forfettario e oltre questa soglia non sono più attendibili. **Vai alla simulazione indicativa del regime semplificato**. Fai verificare tutto dal tuo commercialista.

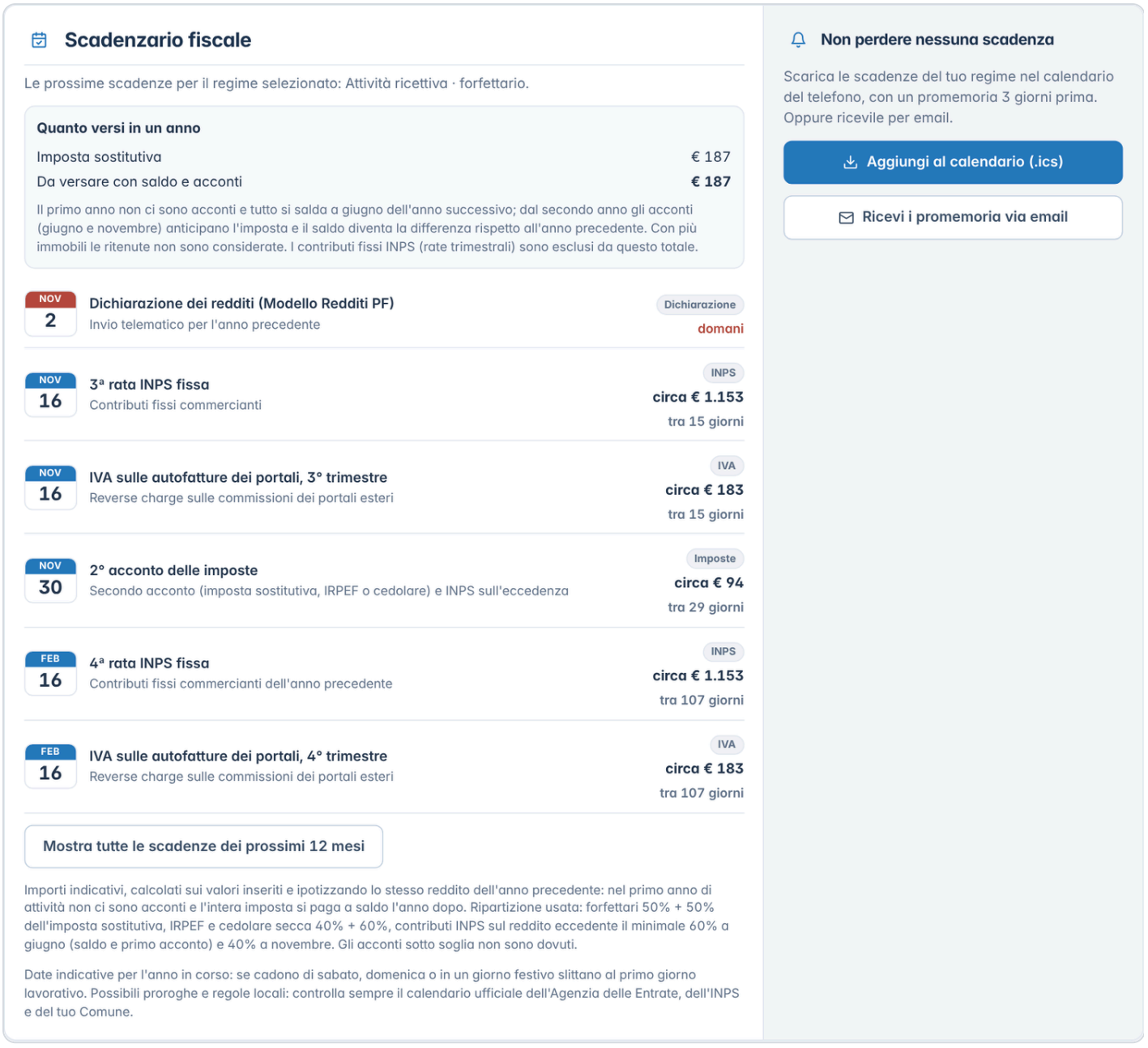
Il calcolatore avvisa anche quando l'uscita dal regime è immediata (oltre € 100.000). Con ricavi sopra il limite compare la sezione **«Simulazione indicativa»**: una stima del regime semplificato sugli stessi ricavi e commissioni.



Con 300 notti a € 300 (€ 90.000 di ricavi) il forfettario «teorico» darebbe € 57.162,57 di netto, ma non è più applicabile; il semplificato lascia circa € 32.871,59, cioè quasi € 24.300 in meno. Sono le conseguenze concrete di uscire dal forfettario: IVA al 10% da versare, INPS commercianti sul reddito, IRPEF a scaglioni e addizionali. Nel semplificato, a differenza del forfettario, commercialista e spese varie si deducono dal reddito. Il riquadro «Ipotesi usate» spiega cosa il calcolo include e cosa no (detrazioni, IRAP, IVA sui costi).

13. Scadenzario fiscale

L'elenco delle **prossime scadenze** per il regime selezionato: dichiarazione dei redditi, rate dei contributi INPS fissi, versamento dell'IVA sulle autofatture dei portali, acconti delle imposte. Per ogni scadenza vedi la data, la descrizione, un importo indicativo e quanti giorni mancano.



- In cima all'elenco il riquadro **«Quanto versi in un anno»** riassume imposta, eventuale INPS sulla parte eccedente e ritenuta dei portali, e dice quanto resta da versare con saldo e acconti. Il primo anno non ci sono acconti e tutto si salda a giugno dell'anno dopo; dal secondo gli acconti (giugno e novembre) anticipano l'imposta.

Quanto versi in un anno

Imposta sostitutiva	€ 187
Da versare con saldo e acconti	**€ 187**

Il primo anno non ci sono acconti e tutto si salda a giugno dell'anno successivo; dal secondo anno gli acconti (giugno e novembre) anticipano l'imposta e il saldo diventa la differenza rispetto all'anno precedente. Con più immobili le ritenute non sono considerate. I contributi fissi INPS (rate trimestrali) sono esclusi da questo totale.

- Se una data cade di sabato, domenica o in un giorno festivo, slitta al primo giorno lavorativo.
- **«Mostra tutte le scadenze dei prossimi 12 mesi»** apre l'elenco completo.
- **«Aggiungi al calendario (.ics)»** scarica le scadenze del tuo regime nel calendario del telefono o del computer, con un promemoria 3 giorni prima.
- **«Ricevi i promemoria via email»** ti iscrive alla newsletter con le scadenze.

Sono date indicative per l'anno in corso: possibili proroghe e regole locali. Controlla sempre il calendario ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, dell'INPS e del tuo Comune.

14. Stampare, salvare in PDF, condividere

In alto a destra trovi il pulsante **Stampa**; nel riepilogo, **Salva PDF**. Entrambi creano un **prospetto** con il riepilogo, i dati inseriti, il calcolo dal lordo al netto, il confronto tra portali e tra regimi, il pareggio, la tariffa consigliata, la stagionalità, i dati reali importati e il rendimento. Nella finestra di stampa del browser scegli **«Salva come PDF»** per ottenere il file.

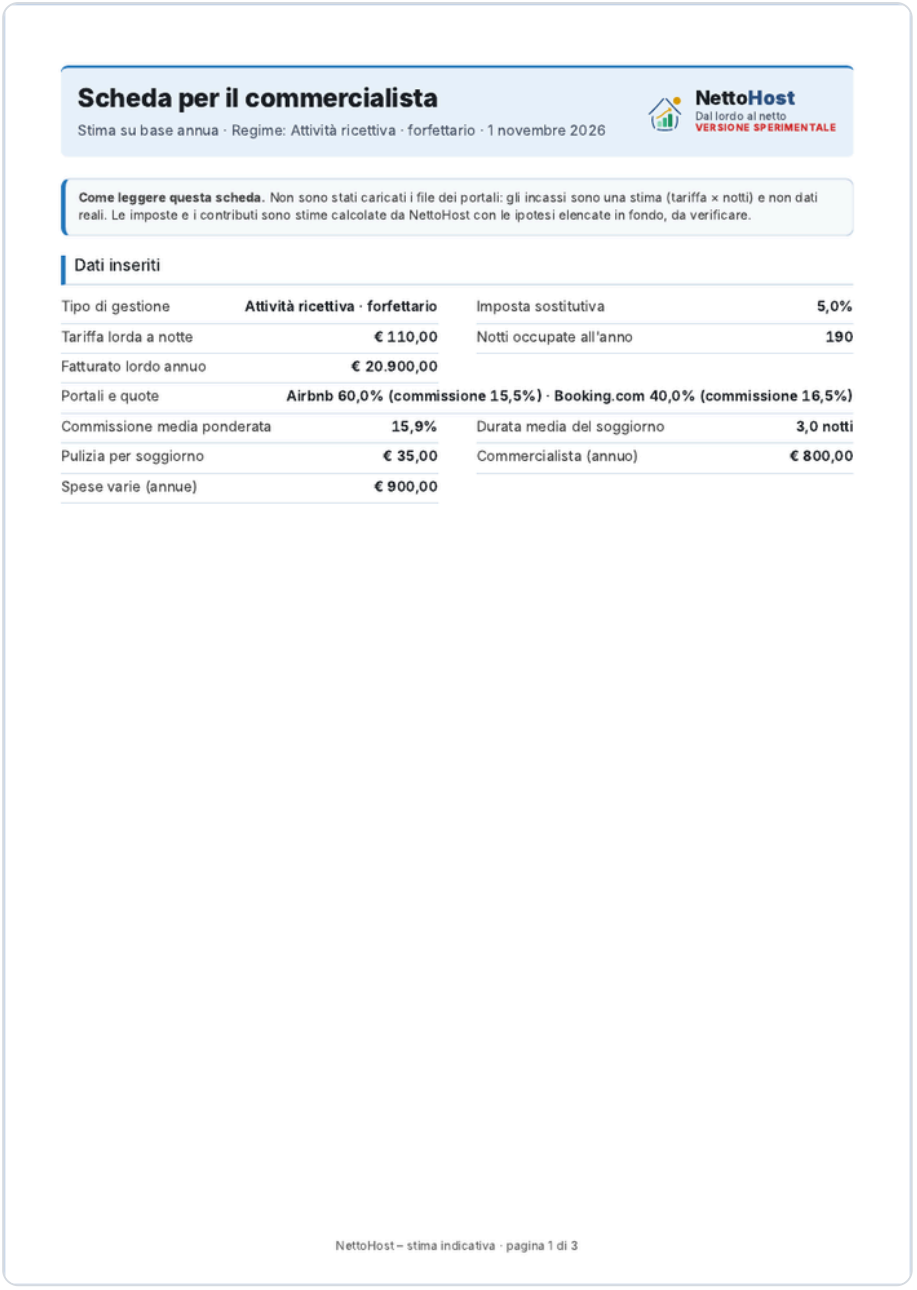
- Dai un nome all'attività nel campo **«Nome dell'attività per il PDF»**: comparirà in testa al foglio.
- Nel confronto tra regimi, **i passaggi si stampano solo per i regimi che hai aperto** con «Vedi il calcolo passo passo»: aprili prima di stampare.
- Con più immobili, il prospetto riporta il totale e poi una pagina per ogni immobile.
- **«Copia il link dello scenario»** crea un indirizzo con tutti i tuoi valori dentro: chi lo apre vede il tuo stesso calcolatore, già compilato.
- **«Azzera»** riporta tutto ai valori iniziali.

La scheda per il commercialista

Se i numeri servono a chi ti fa la dichiarazione, carica i file dei portali e, nei risultati dell'importazione, premi **«Scheda per il commercialista (PDF)»**, accanto a «Usa questi dati nel calcolatore» e «Scarica in Excel»: è un PDF più sintetico e pensato per essere consegnato. Il pulsante compare solo quando ci sono dati reali dai file. Contiene:

- i **dati inseriti** (regime, aliquote, tariffa, notti, portali, commissioni);
- gli **incassi reali** per portale e per mese, se hai caricato i file;
- le **analisi dei file**: autofatture e IVA sulle commissioni, proiezione a fine anno, calendario dell'occupazione, anticipo di prenotazione;
- le **righe dei file non conteggiate**, con il motivo, e le notti fuori dall'anno;
- il **calcolo dal lordo al netto** e il **confronto tra regimi**;

- le **ipotesi da verificare**, che cambiano col regime (per esempio l'imposta sostitutiva e la riduzione INPS nel forfettario, o lo sconto del 5% nell'IRPEF a scaglioni);
- uno spazio per le **note del commercialista**.



Scheda per il commercialista

Stima su base annua · Regime: Attività ricettiva · forfettario · 1 novembre 2026

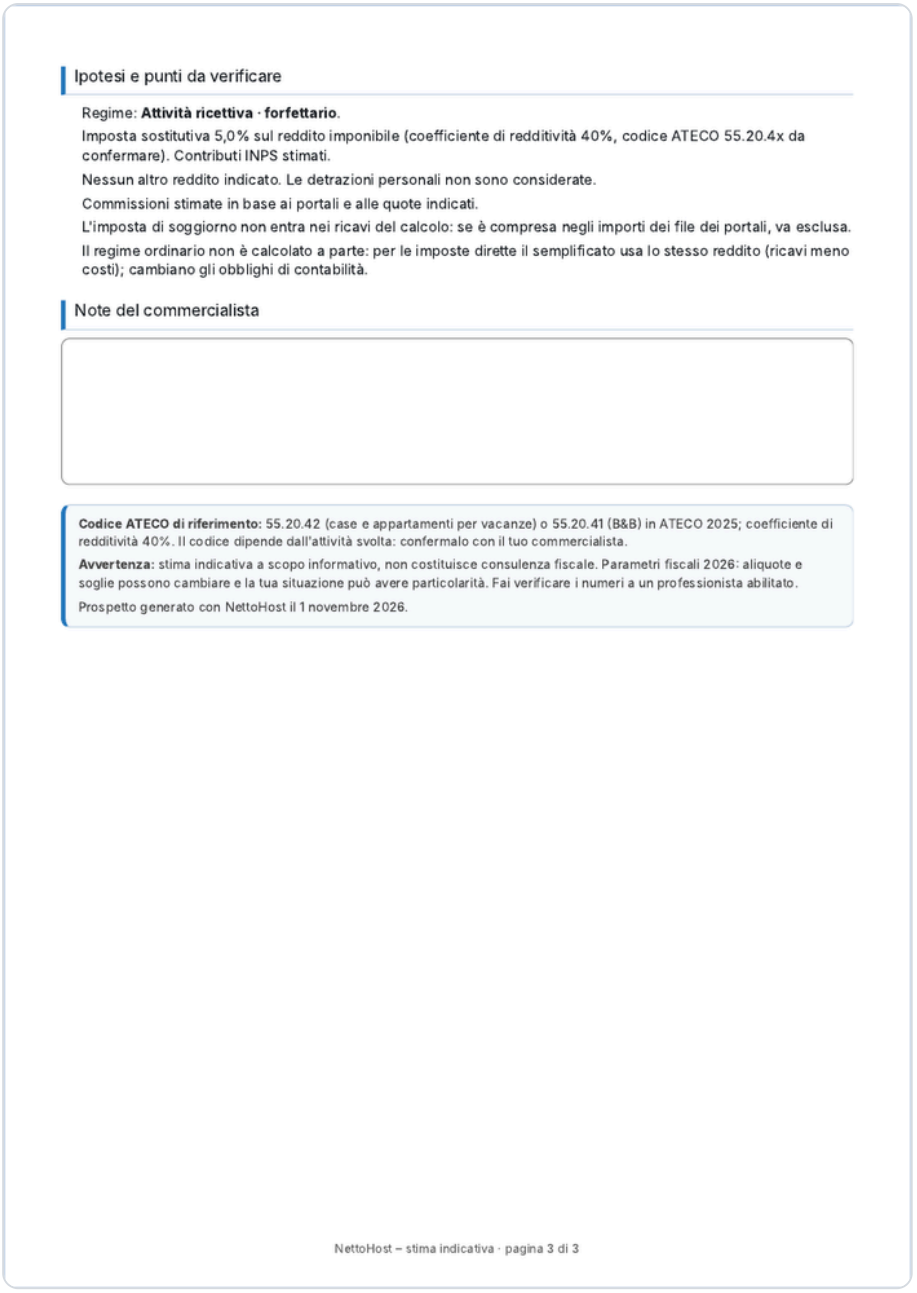
NettoHost
Dal lordo al netto
VERSIONE SPERIMENTALE

Come leggere questa scheda. Non sono stati caricati i file dei portali: gli incassi sono una stima (tariffa × notti) e non dati reali. Le imposte e i contributi sono stime calcolate da NettoHost con le ipotesi elencate in fondo, da verificare.

Dati inseriti

Tipo di gestione	**Attività ricettiva · forfettario**	Imposta sostitutiva	**5,0%**
Tariffa lorda a notte	**€ 110,00**	Notti occupate all'anno	**190**
Fatturato lordo annuo	**€ 20.900,00**		
Portali e quote	**Airbnb 60,0% (commissione 15,5%) · Booking.com 40,0% (commissione 16,5%)**		
Commissione media ponderata	**15,9%**	Durata media del soggiorno	**3,0 notti**
Pulizia per soggiorno	**€ 35,00**	Commercialista (annuo)	**€ 800,00**
Spese varie (annue)	**€ 900,00**		

NettoHost – stima indicativa · pagina 1 di 3



Ipotesi e punti da verificare

Regime: **Attività ricettiva · forfettario**.

Imposta sostitutiva 5,0% sul reddito imponibile (coefficiente di redditività 40%, codice ATECO 55.20.4x da confermare). Contributi INPS stimati.

Nessun altro reddito indicato. Le detrazioni personali non sono considerate.

Commissioni stimate in base ai portali e alle quote indicati.

L'imposta di soggiorno non entra nei ricavi del calcolo: se è compresa negli importi dei file dei portali, va esclusa.

Il regime ordinario non è calcolato a parte: per le imposte dirette il semplificato usa lo stesso reddito (ricavi meno costi); cambiano gli obblighi di contabilità.

Note del commercialista

Codice ATECO di riferimento: 55.20.42 (case e appartamenti per vacanze) o 55.20.41 (B&B) in ATECO 2025; coefficiente di redditività 40%. Il codice dipende dall'attività svolta: confermalo con il tuo commercialista.

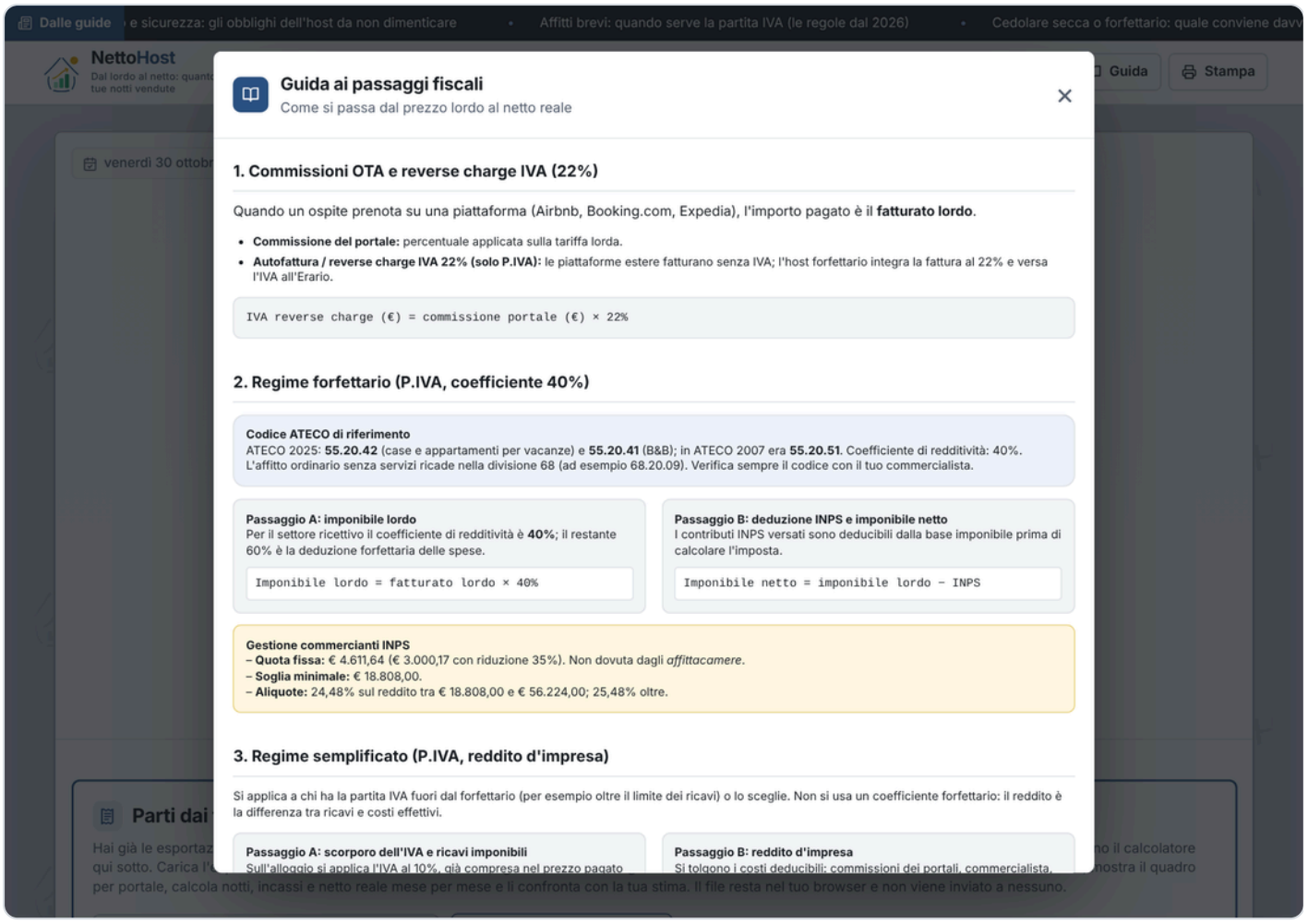
Avvertenza: stima indicativa a scopo informativo, non costituisce consulenza fiscale. Parametri fiscali 2026: aliquote e soglie possono cambiare e la tua situazione può avere particolarità. Fai verificare i numeri a un professionista abilitato.

Prospetto generato con NettoHost il 1 novembre 2026.

Con più immobili la scheda riguarda quello selezionato.

15. La guida ai passaggi fiscali

Il pulsante **Guida**, in alto, apre una finestra che spiega **come si passa dal prezzo lordo al netto reale**, con le formule: commissioni dei portali e reverse charge, il regime forfettario (coefficiente 40%, deduzione INPS, imposta sostitutiva), il semplificato e la cedolare. È il posto giusto per capire il «perché» dei numeri.



16. Domande frequenti

Dove vengono salvati i miei dati? I calcoli avvengono nel tuo browser. I numeri che inserisci e i file che carichi non vengono inviati ai nostri server. Se condividi un link dello scenario, i valori sono contenuti nel link stesso.

Perché «Stima» e «Reale» sono uguali? Dopo «Usa questi dati nel calcolatore» la stima parte già dai dati dei file, quindi coincide con il reale: in quel caso il sito te lo scrive. Se cambi un valore a mano, il confronto torna a comparire.

Perché le notti non coincidono con quelle del portale? Controlla il riquadro «Righe non conteggiate» sotto i risultati: elenca ciò che è stato escluso e il motivo. Verifica anche l'anno scelto: i soggiorni a cavallo d'anno vengono divisi notte per notte.

Il mio file non viene letto. Controlla che sia un CSV o un file Excel (.xlsx), e che le colonne di arrivo, partenza e importo siano quelle giuste nel pannello. Se il file contiene più canali in una colonna «Canale», ogni canale diventa una fonte separata.

Il file del mio portale non ha le commissioni. La commissione parte da 0%: scrivi la percentuale reale nel campo «Commissione di questo portale (%)» del pannello del file.

Cosa succede se supero € 85.000 di ricavi? Il forfettario resta valido fino a fine anno, ma dall'anno successivo si passa al regime ordinario o semplificato. Oltre € 100.000 l'uscita è immediata. La sezione «Simulazione indicativa» ti fa vedere l'impatto.

Che regime devo scegliere? Il calcolatore confronta i numeri, ma non può dirti quale regime ti spetta: dipende dall'attività che svolgi (alloggio con servizi da impresa o locazione pura), da quanti immobili hai e dagli altri tuoi redditi. Parlane con il tuo commercialista, con i numeri del confronto sotto mano.

La cedolare secca vale anche per un B&B? No, se offri servizi da impresa, come la colazione: in quel caso si tratta di attività ricettiva e non di semplice locazione. Per la cedolare l'immobile va locato, senza servizi aggiuntivi.

L'imposta di soggiorno è un ricavo? No: la incassi per conto del Comune e la versi a lui, quindi non entra nel netto.

Il calcolo include le detrazioni? Solo se le inserisci tu nel campo «Detrazioni IRPEF» (non le calcola dalla tua situazione personale). Il regime ordinario non ha una voce a parte: per le imposte dirette il semplificato usa lo stesso reddito (ricavi meno costi); cambiano soprattutto gli obblighi di contabilità. Il risultato è una stima da far verificare.

Perdo i dati se chiudo la pagina? No: file, prenotazioni a mano e parametri restano salvati su questo browser. Non si spostano su un altro dispositivo e li cancelli con «Rimuovi i dati» o «Azzera».

Cosa cambia con tre immobili? Dal 2026 dal terzo immobile in locazione breve si presume l'attività d'impresa (partita IVA, niente cedolare). Vedi la sezione «Più immobili».

Glossario

Attività ricettiva extralberghiera: l'attività di chi ospita turisti offrendo anche servizi (casa vacanze, B&B, affittacamere), in forma imprenditoriale o occasionale.

ATECO: il codice che classifica la tua attività economica. Per le case vacanze è il 55.20.42, per i B&B il 55.20.41.

Autofattura / reverse charge: i portali esteri fatturano le commissioni senza IVA italiana. Chi ha la partita IVA integra la fattura con l'IVA al 22% e la versa: per questo c'è una riga «IVA in autofattura».

Cedolare secca: imposta sostitutiva fissa (21% o 26%) sull'intero canone di una locazione breve, senza sconti.

Coefficiente di redditività: la quota dei ricavi che il forfettario considera reddito imponibile. Per l'alloggio è il 40%.

Commissione media ponderata: la media delle commissioni dei portali, pesata sulla quota di prenotazioni di ciascuno.

Forfettario: regime con partita IVA, con imposta sostitutiva al 5% o 15% su una base forfettaria, fino a € 85.000 di ricavi.

INPS commercianti: contributi previdenziali di chi svolge l'attività come imprenditore. Hanno una quota fissa e una quota percentuale sul reddito che eccede un minimale.

IRPEF a scaglioni: l'imposta sul reddito delle persone, con aliquote crescenti (23%, 33%, 43%) per fasce di reddito, a cui si sommano le addizionali regionali e comunali.

Netto reale: quello che ti resta calcolato sui dati veri dei file, non su una previsione.

Ritenuta del 21%: acconto d'imposta che i portali trattengono sulle locazioni brevi e versano al fisco; si sottrae dall'imposta che devi.

Pareggio: il numero minimo di notti da vendere per non andare in perdita.

Semplificato: regime con partita IVA e contabilità semplificata: i costi sono deducibili e il reddito si tassa con l'IRPEF a scaglioni. L'IVA sull'alloggio (10%) è scorporata dai ricavi.

Sconto del 5%: riduzione forfettaria sul canone di locazione breve quando si sceglie l'IRPEF a scaglioni invece della cedolare.

Limiti e avvertenze

NettoHost produce **stime indicative**, non consulenza fiscale. Aliquote, soglie e regole usate sono elencate nella pagina Metodo e fonti. Tieni presente che:

- i parametri fiscali (aliquote, soglie, minimali) sono quelli dell'anno indicato nel sito e possono cambiare;
- le **detrazioni personali** sono considerate solo se le inserisci tu, e il **regime ordinario** non ha una voce a parte (usa lo stesso reddito del semplificato);
- la **ritenuta del 21%** dei portali è una stima sul lordo intermediato: vale la certificazione del portale;
- il **confronto tra anni** applica le regole di oggi a tutti gli anni;
- gli acconti INPS del semplificato sono ipotizzati;
- l'**imposta di soggiorno** non viene scorporata dagli importi dei file: se è inclusa nel lordo, va esclusa a parte;
- per le imposte conta il momento dell'incasso: i soggiorni a cavallo d'anno vanno decisi con il commercialista.

Prima di usare i numeri in una dichiarazione o per una scelta importante, falli verificare da un professionista abilitato. Se noti un errore o hai un suggerimento, scrivici dalla pagina Contatti.