

Cos'è un Appartamento Turistico e perché oggi rappresenta un investimento più solido rispetto alle Abitazioni ad Uso Turistico?

Introduzione

La Costa del Sol si è consolidata come una delle destinazioni più attraenti per chi cerca una seconda casa o un investimento turistico.

Il 75% delle compravendite nella zona è destinato a questo scopo, soprattutto da parte di acquirenti stranieri che cercano redditi passivi senza complicazioni né gestione diretta.

In questo contesto, il mercato immobiliare in Andalusia offre due modelli principali: le Abitazioni ad Uso Turistico (VUT) e gli Appartamenti Turistici (AT).

Sebbene entrambi siano destinati alla locazione turistica, gli AT si distinguono come un'opzione più interessante, sicura e con una miglior prospettiva futura.

Un numero crescente di acquirenti nazionali percepisce la gestione di una VUT come più complessa e meno redditizia, a causa dell'impossibilità di ottenere la licenza, della saturazione del mercato, dell'aumento dei prezzi e delle progressive restrizioni legali applicate a questo modello di proprietà.

Abitazione ad Uso Turistico (VUT): immobile residenziale affittato a turisti per brevi periodi. Si trova in edifici residenziali ordinari, che spesso mancano dei servizi necessari per questo tipo di utilizzo, ed è gestito individualmente dal proprietario o tramite un'agenzia specializzata.

Appartamento Turistico (AT): immobile situato in complessi turistici gestiti professionalmente, con servizi alberghieri e adattato per l'alloggio turistico temporaneo. Può essere utilizzato anche come seconda residenza. Viene acquistato con piena proprietà, atto notarile e registrazione, come qualsiasi altro immobile.

(VUT): ABITAZIONI AD USO TURISTICO

PROBLEMI E SFIDE DELLE ABITAZIONI AD USO TURISTICO

- **Nuove normative più rigide:** Da giugno 2025, il Real Decreto 1312/2024 impone l'iscrizione a un Registro Nazionale, con licenze annuali e requisiti difficili da soddisfare.
- **Saturazione del mercato:** Oltre 80.000 abitazioni turistiche registrate sulla Costa del Sol: un'elevata concorrenza, con una massima concentrazione nelle zone chiave.
- **Problemi di convivenza:** L'elevata rotazione turistica genera conflitti negli edifici residenziali, non progettati né attrezzati per un uso alberghiero.
- **Restrizioni legali e condominiali:** Licenze difficili da ottenere e frequente opposizione da parte delle comunità di proprietari, che possono aumentare la quota delle spese comuni a carico di queste abitazioni.
- **Redditività in calo:** Gli elevati prezzi di acquisto, le spese di gestione, manutenzione, pulizia, arredamento e ristrutturazione riducono i profitti netti.
- **Forte stagionalità:** I ricavi tendono a concentrarsi nei periodi di alta stagione, limitando la redditività su base annua.
- **Rischi fiscali:** Possibili aumenti dell'imposta di acquisizione (fino al 100%) mettono a rischio la redditività futura.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO :

Viviendas de uso turístico - Junta de Andalucía

En Andalucía, las viviendas de uso turístico son aquellas equipadas en condiciones de uso inmediato, ubicadas en inmuebles donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento turístico de forma...



(AT)

APPARTAMENTI TURISTICI

VANTAGGI CHIAVE DEGLI APPARTAMENTI TURISTICI

- **Conformità normativa garantita:** Progettati per l'uso turistico, con licenze e registrazioni adeguate, evitano conflitti legali e con i vicini.
- **IVA detraibile:** Molti acquirenti beneficiano del regime di inversione del soggetto passivo, che consente di detrarre l'IVA dal costo d'acquisto.
- **Dotazione completa inclusa:** Vengono consegnati arredati ed accessoriati, inclusi tutti gli elettrodomestici, evitando costi aggiuntivi a carico del proprietario.
- **Manutenzione, riparazioni e assicurazione incluse.**
- **Gestione professionale:** Gestiti da imprese specializzate che garantiscono occupazione, ottima reputazione ed una customer-experience accurata.
- **Massimo comfort:** la gestione integrale solleva i proprietari da impegno, preoccupazioni e perdita di tempo.
- **Redditività annua interessante,** basata su:
 - elevata rivalutazione dell'immobile,
 - reddito stabile nel tempo,
 - notevole risparmio su tutte le spese
 - vantaggi fiscali.
- **Potenziale di crescita futura:** Situati in complessi turistici consolidati e con servizi esclusivi e con una domanda in aumento (a causa delle problematiche delle VUT), gli AT hanno un valore destinato a crescere nel tempo.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO :

Establecimientos de apartamentos turísticos - Junta de Andalucía

Los establecimientos de apartamentos turísticos son los que están compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación,...

