



STUDI
COLLA SCARONI
& ASSOCIATI
COMMERCIALISTI e REVISORI



LOCAZIONI BREVI 2026

NOVITA'

A partire dal 1° gennaio 2026, la **presunzione di esercizio di attività d'impresa scatta al superamento dei due appartamenti destinati alla locazione breve** in ciascun periodo d'imposta.

Oltre questa soglia, tutto deve essere gestito in regime di impresa, comportando quindi l'obbligo di apertura della partita IVA nonché l'iscrizione al Registro Imprese e alla gestione INPS Commercianti "affittacamere".

La presunzione di imprenditorialità opera **sulla base della destinazione dell'immobile alla locazione breve e non sulla base dell'effettiva stipula di un contratto di locazione**. Pertanto, stante il tenore letterale della norma, la semplice destinazione di un terzo immobile alla locazione breve, ad esempio mediante inserimento nei circuiti di vendita turistica, può costituire prova del superamento della soglia dei due immobili anche in assenza di prenotazioni.

LOCAZIONE BREVE

Per affitti brevi si intendono i contratti di locazione per **immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni**, stipulati da persone fisiche al di fuori di un'attività d'impresa, che offrono flessibilità per turisti, lavoratori o per esigenze temporanee.

EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Negli ultimi anni la normativa sulle locazioni brevi ha progressivamente ristretto i margini di applicazione del regime per la cedolare, introducendo:

- dal 2021: la presunzione di imprenditorialità oltre le quattro unità immobiliari (art. 1, comma 595, della Legge n. 178/2020);
- dal 2024: l'aliquota del 26% per gli immobili "ulteriori" rispetto alla prima unità concessa in locazione breve (Legge di Bilancio 2024 - Legge 30 dicembre 2023, n. 213, art. 1,

comma 63);

TASSAZIONE

La manovra ha mantenuto il sistema di tassazione attuale:

- **sul primo immobile dato in affitto breve vi è una tassazione al 21% con la cedolare secca,**
- **sul secondo immobile dato in affitto vi è una tassazione al 26%, sempre con un'imposta sostitutiva.**



IMMOBILE COINTESTATO

Per immobili in comproprietà, ogni comproprietario **conta l'intero immobile** ai fini del computo del proprio limite personale di 2 unità.

Di conseguenza, se un soggetto ha:

1. immobile in proprietà al 100% e destinati alla locazione breve;
2. immobili in comproprietà al 50% con il fratello, sempre con locazioni brevi,

lo stesso è tenuto ad aprire la partita IVA.

In linea generale, infatti, in caso di contitolarità:

- “il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto” (art. 26, comma 2 TUIR),
- “i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili” (comma 1).

In passato l’Agenzia delle Entrate (circolare 20/E/2012, risposta 6) ha peraltro chiarito che “nel caso di un immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari esplica effetti **anche nei confronti del comproprietario non presente in atti** che, pertanto, è tenuto a dichiarare, ai fini fiscali, il relativo reddito fondiario per la quota a lui imputabile”.

RITENUTE OPERATE DA PORTALI TELEMATICI

Le disposizioni, inoltre, si coordinano con il sistema delle ritenute operate da intermediari e portali telematici, che **restano tenuti all'applicazione della ritenuta del 21% a titolo d'acconto**, mentre la misura effettiva dell'imposta sostitutiva dipende dalle scelte del contribuente e dal numero di immobili coinvolti.

L'utilizzo di piattaforme come Airbnb, Booking o analoghe resta, nei fatti, quasi imprescindibile per la maggioranza degli operatori, ma tende ad agganciare il contribuente a regimi di maggiore tassazione o a ritenute standardizzate.

SOGLIA IMPRESA PIÙ VICINA

Dal terzo immobile in poi, l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, con obbligo di apertura di partita IVA, iscrizione al Registro imprese e applicazione delle ordinarie regole sul reddito d'impresa. Questo passaggio di regime incide sia sul carico fiscale complessivo sia sugli oneri amministrativi, rendendo meno conveniente la gestione "seriale" in forma meramente privata.

COME RESTARE SOTTO I 3 IMMOBILI

Per evitare - nei limiti del lecito - l'obbligo di partita IVA sulle locazioni brevi, la leva principale resta il **contenimento del numero di unità** effettivamente destinate a contratti sotto i 30 giorni, restando entro la soglia massima (due immobili) fissata dalle nuove norme come limite oltre il quale l'attività si presume imprenditoriale.

In concreto, chi possiede tre o più appartamenti può valutare

- **operazioni di "ricomposizione" del patrimonio** (vendita o donazione a familiari, con attenta analisi di imposte indirette e possibili plusvalenze)
- **oppure la destinazione di almeno una delle unità a locazioni ordinarie medio-lunghe** che escono dal conteggio delle locazioni brevi rilevanti ai fini della presunzione di impresa.

Accanto a queste strategie "strutturali", sono talvolta prese in considerazione soluzioni come il comodato (gratuito o oneroso) o la sublocazione a terzi, che assumono in proprio il ruolo di locatore breve, ma si tratta di schemi che richiedono estrema prudenza per non sfociare in operazioni elusive e che andrebbero valutati caso per caso, alla luce del profilo soggettivo dei coinvolti e dei controlli sempre più puntuali sul settore.

