

OGGETTO	LOCAZIONI BREVI – LE NOVITÀ DAL 2026
RIFERIMENTI	Art. 1, co. 17, Legge n. 199/2025 ; Art. 1, co. 595, L. n. 178/2020; Art. 4, DL n. 50/2027 – CM 10/2024
CIRCOLARE DEL	07/01/2026

Sintesi: la legge di bilancio 2026 ha modificato il regime fiscale delle locazioni brevi, disponendo che:

- ✓ a decorrere dal periodo d'imposta 2026
- ✓ la destinazione alla locazione breve di più di 2 appartamenti per periodo d'imposta si presume svolta in forma imprenditoriale.

Nel caso di opzione per la cedolare secca, quest'ultima potrà applicarsi:

- ad un primo immobile (a scelta del contribuente): con l'aliquota del 21%
- e al secondo immobile: con l'aliquota del 26%

mentre nel caso di locazione breve di 3 o più appartamenti l'intero reddito non sarà più di natura fondiaria ma d'impresa (con possibilità di optare, in presenza dei relativi requisiti, per il regime forfettario).

L'art. 1, co. 17, della Legge n. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026), in vigore dal 1/01/2026:

- **modifica** l'art. 1, co. 595, L. n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021) che disciplina la **presunzione di imprenditorialità** per le **locazioni brevi**
- lasciando **inalterato l'impianto generale** delle locazioni brevi, di cui all'art. 4, DL n. 50/2017.

Di seguito una breve sintesi delle peculiarità delle locazioni brevi:

Oggetto	Descrizione
Locazione breve	Contratti di locazione stipulati da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa : - di immobili ad uso abitativo - di durata non superiore a 30 gg in un anno solare - anche se prevedono la prestazione di servizi accessori "strettamente connessi" (fornitura di biancheria/pulizia dei locali, wi-fi, aria condizionata, ecc.) Attribuiscono un reddito fondiario, ad esclusione dei casi che seguono. Eventuali intermediari incaricati dell'incasso operano la ritenuta del 21% all'atto del riversamento
Contratti assimilati alle locazioni brevi	Si applica un regime analogo a quello delle locazioni brevi (art. 4, co. 3, DL n. 50/2017): - ai contratti di sublocazione se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori "strettamente connessi", ecc.) - ai contratti conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi (cd. "locazione del comodatario"), se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 gg, eventuali servizi accessori "strettamente connessi", ecc.) Pur attribuendo un "reddito diverso" (tassazione "per cassa"), ammettono l'opzione per la cedolare.
Pertinenze	Il regime di locazione breve si estende alla pertinenza locata col bene principale (appartamento)
Intermediari	Rientrano nella disciplina delle locazioni brevi anche i contratti stipulati tramite soggetti: - che esercitano attività di intermediazione immobiliare; - o che gestiscono portali telematici mettendo in contatto locatori e conduttori
B&B	Non si verte nell'ambito di un contratto di locazione ove, oltre alla disponibilità dell'unità immobiliare, sono forniti servizi accessori non "strettamente connessi" (es: prima colazione). In tal caso il reddito ritratto si qualifica come "reddito diverso" (tassazione "per cassa")
Esercizio d'impresa	Si presume la natura imprenditoriale in caso di destinazione alla locazione breve di più di 2 "appartamenti" per ciascun periodo di imposta (non opera la cedolare secca). Inoltre, si può sconfinare in un'attività di impresa anche in presenza di più unità concesse quali B&B, come sopra individuati, in presenza di una "organizzazione di impresa" dell'attività.

PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITÀ DAL 2016

Dal 2021 l'art. 1, co. 595, L. 178/2020 ha disposto che il regime delle locazioni brevi si applica:

- solo in caso “di **destinazione alla locazione**” di **non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta** (cioè per anno solare, posta l'applicazione della disciplina delle locazioni brevi alle sole persone fisiche)
- **diversamente**, l'attività di locazione, da chiunque esercitata, **si presume svolta in forma imprenditoriale**, ai sensi dell'art. 2082, C.c.

Ora, la legge di Bilancio 2026 **riduce il numero di appartamenti interessati a 2**, a decorrere dal 1/01/2026:



All'articolo 1, comma 595, primo periodo, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, le parole: «all'anno 2021» sono sostituite dalle seguenti: «all'anno 2026» e le parole: «quattro appartamenti» sono sostituite dalle seguenti: «due appartamenti».

In merito la presunzione di imprenditorialità è opportuno valutare alcuni aspetti particolari, anche alla luce del fatto che l'Agenzia delle entrate non ha diffuso particolari chiarimenti

PRESUNZIONE RELATIVA O ASSOLUTA

La norma non precisa se la presunzione debba considerarsi assoluta (preferibile), oppure relativa.

In **assenza di pronunce di legittimità** della giurisprudenza, parte della dottrina ritiene che la presunzione sia superabile con prova contraria (nella considerazione che la norma non precisa che l'attività è “sempre” imprenditoriale al ricorrere di determinate fattispecie; inoltre, le presunzioni assolute configurano una eccezionalità che richiede una chiara formulazione in tal senso), per quanto non sia agevole dimostrare l'assenza di una “organizzazione di impresa” (organizzazione, professionalità, sistematicità e mezzi impiegati).

Nella prassi professionale molte **Camere di Commercio** procedono all'iscrizione (anche d'ufficio) quando risulti il superamento della soglia del numero di appartamenti, mentre per altre l'iscrizione è trattata come atto dovuto solo se emergono alcuni indicatori di organizzazione di impresa (continua attività dell'attività; utilizzo di portali; pluralità di contratti, ecc.).

Rimane fermo, inoltre, che al di sotto dei 3 appartamenti in locazione breve dovrebbe essere possibile la verifica dell'imprenditorialità in base ai criteri ordinari

Intermediari: la previsione è applicabile anche per i contratti stipulati tramite:

- soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (agenzie immobiliari)
- o soggetti che gestiscono portali telematici, limitandosi a mettere in contatto le persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

Contratti assimilati: il riferimento alla “destinazione alla locazione” lascia ritenere che il concetto, oltre alla locazione di immobili posseduti (anche con diritto reale: usufrutto, ecc.):

- **si applichi anche** al caso di **sub-locazione** di immobili **ricevuti in locazione/comodato**
- **non si applichi** all'appartamento che il contribuente **ha concesso in locazione/comodato** a un terzo, il quale procede a concederlo in locazione breve.

Locazione di “stanze”: posto che la presunzione riguarda gli “appartamenti”, la locazione di singole stanze del medesimo appartamento a conduttori diversi non modifica il fatto che vada conteggiato 1 solo appartamento, ai fini della presunzione (mentre ai fini della cedolare secca si consiglia di limitare l'aliquota del 21% sul ad un contratto, applicando quella del 26% per i contratti riferite alle altre stanze).

PRESUNZIONE LIMITATA ALLE LOCAZIONI BREVI

Il tenore della norma è chiaro: la presunzione si applica alle sole “locazioni brevi”; pertanto rimane **invariata la disciplina** di tutte le **altre tipologie di locazioni immobiliari**.

Esempi: il proprietario di **3 appartamenti** si ritiene non sia tenuto ad aprire partita Iva laddove:

- lochi tutti gli appartamenti con contratto di locazione **ordinaria** (anni 4 + 4, a canone concordato, ecc.)
 - o si limiti alla locazione breve di solo 2 appartamenti (il **3° è in locazione ordinaria**, in locazione turistica di durata superiore a 30gg, sia concesso quale B&B per servizi accessori “non connessi” o sia lasciato **sfitto**).
- Inoltre, non rilevano ai fini di tale obbligo la locazione di **unità strumentali** (con contratto ex L. 392/78).


Irrilevanza della abitualità: si noti la differenza tra:

la nozione di locazione breve, che si caratterizza per la durata inferiore a 30 giorni e la presunzione di imprenditorialità, legata al numero di "appartamenti" (non alla durata contrattuale).

Esempio: Tizio loca 3 diversi appartamenti al mare per i soli fine settimana di settembre: dovrà aprire partita Iva in quanto scatta la presunzione di imprenditorialità

CONSEGUENZE

L'applicazione della nuova norma porta anche a delle conseguenze da punto di vista pratico sia a fini Iva che ai fini delle imposte dirette:

IVA	✓ Apertura della P. Iva e iscrizione nel Registro delle imprese entro 30 giorni ✓ Applicazione dell'esenzione Iva ex art. 10 p. 8 Dpr 633/72 (salvo il caso del locatore che si qualifica quale costruttore/ristrutturatore dell'abitazione ed eserciti l'opzione per l'Iva 10%) ✓ In caso di esenzione Iva è applicabile la dispensa da adempimenti (ex art. 36-bis Dpr 633/72)
IMPOSTE DIRETTE	✓ Nessun reddito fondiario (né cedolare secca) ✓ Reddito determinato ex art. 90 Tuir (per competenza) con criterio catastale e deduzione delle manutenzioni ordinarie nel limite del 15% del canone ✓ Tenuta di una contabilità (semplificata o ordinaria) o accesso al regime forfettario
IVS	Obbligo di iscriversi all'IVS commercianti


Locazione del 3° appartamento in corso d'anno - dubbi

Nel caso in cui il contribuente si limiti, per i primi mesi del 2026, alla locazione breve di soli 2 appartamenti, procedendo alla locazione breve di un 3° appartamento solo in seguito, andrà chiarito se l'obbligo di assoggettamento ad Iva (anche nella forma di esenzione Iva) ricorra solo da quest'ultimo momento.

Inoltre andrà chiarito se il reddito ritratto nell'anno debba essere interamente tassato come reddito di impresa (considerata l'unitarietà del periodo di imposta).

È probabile che l'Agenzia adotti un criterio analogo a quello chiarito relativamente al contribuente regime forfettario che sfiora il limite di €. 100.000 di compensi dell'anno (gli obblighi Iva decorrono solo dal momento dello sfioramento mentre il reddito va tassato in modo ordinario per l'intero periodo di imposta).


CODICE ATECO DA ATTIVARE

A seguito dell'introduzione della nuova classificazione delle attività economiche ATECO 2025, vi sono dei dubbi anche per quanto attiene codice Ateco da attivare.

In particolare si ritiene:

- **preferibile attivare il cod. 55.20.42 "Servizi di alloggio in camere, case ed appartamenti per vacanze"**, che comprende i servizi di *"alloggio forniti da famiglie private, da affittacamere, oppure in case e appartamenti per vacanze, in case e appartamenti per turisti per un periodo inferiore a un anno"*)
- **piuttosto "dell'ordinario" codice 68.20.09 "Affitto e gestione di beni immobili propri o in locazione n.c.a."** (in quanto codice residuale rispetto fattispecie già specificatamente individuate); a tal fine si noti che la declaratoria fa riferimento:
 - a) oltre al caso generico del "affitto e gestione di beni immobili propri o in locazione, quali edifici e alloggi residenziali e terreni residenziali"
 - b) anche al caso più specifico della *"fornitura di case e appartamenti ammobiliati o non ammobiliati per soggiorni di lunga durata, su base annuale o più lunga"*.

REGIME FORFETTARIO: l'individuazione del codice Ateco è fondamentale per i contribuenti con i requisiti per accedere al regime forfettario in quanto in quanto si modifica il **coefficiente di redditività** da applicare ai ricavi incassati, che è pari:

- **al 86%:** nel caso di attività inquadrata come locazione pura (cod. **Ateco 68.20.09**)
- **al 40%:** in caso di attivazione del **cod. Ateco 55.20.42** (così come nel caso di attività assimilata quella alberghiera, nel caso di B&B con servizi accessori "non strettamente connessi" alla locazione (cod. Ateco 55.10.00).

ALiquota della cedolare secca

Come anticipato, dal 2024 sono applicabili le seguenti aliquote della cedolare secca riferite ai contratti di "locazione breve" per i quali si sia esercitata la relativa opzione:

- **aliquota base: del 26%**
- **aliquota ridotta: del 21%**, applicabile al reddito derivante da **1 sola unità immobiliare** "individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

Tale concetto deve conciliarsi con la novità introdotta in materia di commercialità delle attività di locazione breve introdotta dal 2026. In sostanza, in presenza di più immobili locati:

- l'**aliquota del 26%** trova applicazione solo con riferimento ai canoni relativi al **secondo appartamento locato**
- posto che la locazione breve di un ulteriore appartamento sarebbe sconfinare l'interattività nell'ambito del reddito d'impresa

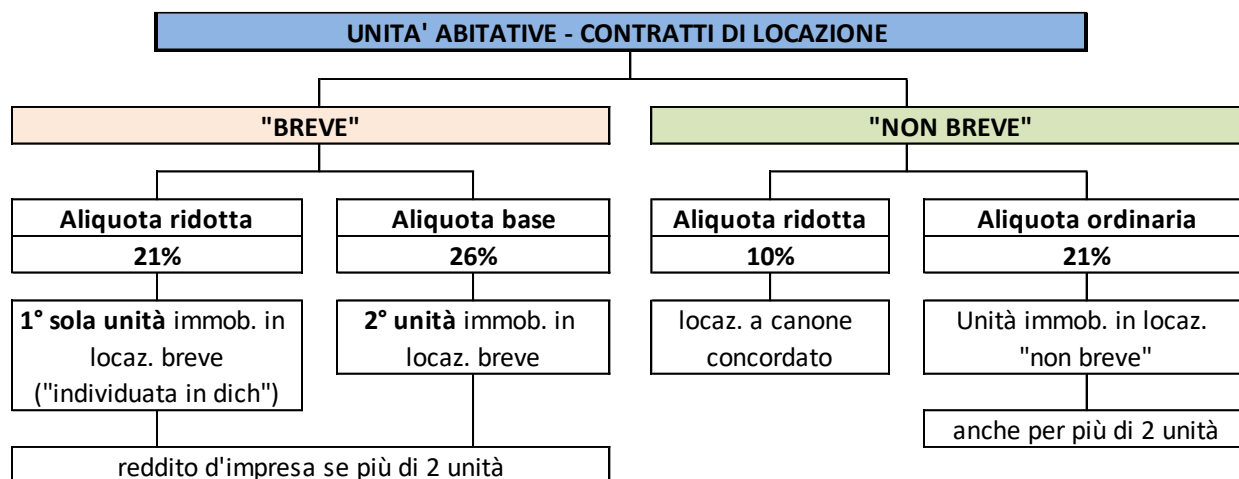
	Con indicaz. in dichiarazione	IMMOBILI ABITATIVI IN LOCAZIONE BREVE CON CEDOLARE SECCA		
		1 immobile	2 immobili	3 immobili
Aliquota cedolare secca	SI	al 21%	1 immobile al 21%	Esercizio d'impresa (non può applicarsi la cedolare)
			1 immobile al 26%	
	NO	al 26%	tutti gli immobili con cedolare al 26%	

Individuazione del 1° appartamento: affinché operi l'aliquota del 21% è sufficiente l'indicazione del cod. "2" nella col. 11 "Cedolare secca" del Mod. Redditi PF (o del mod. 730); l'indicazione del cod. "3" è, al contrario, riservata al contratto di locazione breve a canone libero con aliquota al 26%.

Fattispecie	ALIQUOTE DI CEDOLARE SECCA APPLICABILI
Contratti di locazione ordinari	21%
Contratti di locazione "concordati"	10%
Contratti di locazione breve o assimilati	26%
	21% su 1 locazione breve indicata in dichiarazione

Esempio1	Il sig. Bianchi possiede 3 appartamenti (oltre ad A/10 ed un C/1, che non rilevano), per i quali ha optato per la cedolare secca , di cui
	- immobile A: concesso in locazione breve (30 gg) - immobile B: concesso in locazione ordinaria (4+4 anni) - immobile C: concesso in locazione con contratto a canone concordato (3+2 anni)
Esempio2	In relazione all'appartamento in locazione:
	- <u>breve</u>: applica la cedolare "ridotta" del 21% (individuando l'unità nel mod. Redditi) - <u>ordinaria</u>: applica la cedolare "base" (al di fuori delle locazioni brevi) del 21% - <u>a canone concordato</u>: applica l'aliquota "ridotta" (al di fuori delle locazioni brevi) del 10%.
	Ove, poi, avesse un quarto appartamento in locazione breve, sui relativi canoni applicherebbe la cedolare "base" nelle locazioni brevi, pari al 26%.

Esempio2	Il sig. Verdi è proprietario di 3 appartamenti concessi in " locazione breve " per tutto il 2026 (per i quali ha optato per la cedolare secca). Il contribuente
	- non può applicare la cedolare secca ad alcun immobile - in quanto la locazione deve avvenire nell'ambito del reddito d'impresa (apertura di P.Iva quale impresa di locazione di immobili propri, da iscrivere regolarmente alla CCIAA).
	Un modo per evitare l'adempimento sarebbe quello di "convertire" una locazione breve in una locazione ordinaria (durata 4 + 4 o 3 + 2; al contrario non rileva una nuova concessione in locazione al medesimo conduttore entro l'anno, posto che la CM 24/2017 ha ritenuto che per il primo – di durata fino a 30 gg – rimane applicabile il regime delle locazioni brevi); in tal modo gli appartamenti "in locazione breve" divengono pari a 4 (dunque "sottosoglia").



REGIME CIVILISTICO DELLE LOCAZIONI BREVI

Spesso sorge il dubbio su quale debba essere la disciplina civilistica dei contratti che possono accedere al regime "fiscale" delle locazioni brevi.

Preliminarmente va rammentato che le locazioni con finalità abitativa sono soggette ad un regime vincolato di cui alla L. n. 431/98, che pone vincoli più stringenti rispetto alla "cornice" prevista dagli artt. 1571 e segg. del Codice civile, con unica eccezione le locazioni con finalità turistica ed i contratti cd. "di foresteria" delle imprese (in quanto tali queste ultime sono escluse dal regime della locazione breve).

Considerato, poi, che deve trattarsi di contratti di durata estremamente ridotta (massimo 30 gg):

- sono escluse le locazioni disciplinate:
 - dall'art. 2, co. 1 ("a canone libero", con durata minima 4 + 4 anni)
 - dell'art. 2, co. 3 ("a canone concordato", con durata minima 3 + 2 anni)
- vanno indagate le altre tipologie di contratti abitativi, i cui tratti rilevanti sono riassunti di seguito:

	Requisito	Durata		Canone	Riferimento normativo
		Minima	Massima		
Contratto di locazione transitorio	contratto per iscritto con indicazione della causa di transitorietà (secondo quelle individuate dagli accordi locali, se istituiti)	-	18 mesi	Libero per contratti di durata ≤ 30 gg	Art. 5, co. 1, L. 431/98 (attuato dal DM 16/01/2017 e, in assenza di Accordi locali, dal DM 10/03/2006)
Contratto di locazione transitorio per studenti	Residenza in Comune diverso rispetto a quello dove si svolgono i corsi universitari/master	6 mesi	3 anni	definito dagli Accordi locali	Art. 5, co. 2, L. 431/98 (attuato dal DM 16/01/2017)
	Unità immobil. in Comune sede di corsi universitari o in Comune limitrofo				
Locazioni per uso turistico	non applicabile ad agriturismi, affittacamere e villaggi turistici e simili	-	-	libero	Art. 27, L. 392/78 e artt. 1571 e segg. C.C. (ma spesso regolate con legge Regionale)

Alla luce i quanto precede, risulta evidente che:

- i contratti di locazione transitoria per studenti hanno una durata minima non compatibile
- potendo rientrare tra le locazioni brevi i soli contratti
 - ✓ **di locazione "transitoria"**: nella prassi professionale sono piuttosto rari, anche posta l'assenza di agevolazioni fiscali per il locatore (sono previste per il solo conduttore)
 - ✓ **di locazione "per uso turistico"**: questi ultimi sono, **di fatto, gli unici reali destinatari** del regime delle locazioni brevi.