



LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI (AFFITTI USO TURISTICO) DAL 1° GENNAIO 2026

Introdotta con l'art. 4 del Decreto Legge 50/2017, la disciplina degli "affitti brevi" (conosciuta anche come affitti "ad uso turistico"), regola i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni per singolo contratto e stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, direttamente o tramite intermediari, anche telematici;

Dal punto di vista fiscale il reddito prodotto è qualificato come reddito fondiario (o reddito diverso per sublocazioni e comodati) e può essere assoggettato, su opzione, al regime della cedolare secca.

Con la Legge n. 199/2025, sono state introdotte importanti novità, che si possono così riassumere:

Riduzione del limite massimo di immobili: Dal 1° gennaio 2026, il regime delle locazioni brevi in ambito privatistico è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per periodo d'imposta. Dal terzo appartamento destinato alla locazione breve scatta automaticamente la presunzione legale di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 c.c., venendo meno la possibilità di applicare la cedolare secca.

Nuove aliquote (in vigore dal 2026):

1. Per i soggetti che restano entro il perimetro "privato" (massimo due immobili):

- 21% di cedolare secca sul primo immobile, individuato dal contribuente in dichiarazione;
- 26% di cedolare secca sul secondo immobile.

In alternativa, resta ferma la possibilità di optare per la tassazione IRPEF ordinaria.

2. Per i soggetti che superano la soglia dei due immobili:

- obbligo di apertura della Partita IVA;
- qualificazione dei proventi come redditi d'impresa;
- applicazione delle regole IVA proprie delle attività ricettive;
- iscrizione al Registro delle Imprese e presentazione delle SCIA comunali;
- assoggettamento a contribuzione previdenziale.

Conclusioni:

- chi concede in locazione breve un solo appartamento, anche tramite intermediari, può continuare ad applicare la cedolare secca con aliquota del 21%;
- chi concede in locazione breve due appartamenti può applicare l'aliquota del 21% a uno di essi e l'aliquota del 26% all'altro;
- chi concede in locazione breve tre appartamenti esce dal regime delle locazioni brevi, non può applicare la cedolare secca ed è tenuto agli adempimenti propri dell'attività d'impresa, inclusa l'apertura della partita IVA.
- qualora, mediante più contratti di locazione breve, vengano locate diverse stanze del medesimo appartamento, l'immobile è comunque considerato unitariamente come un solo appartamento;
- per il computo dell'appartamento è sufficiente la stipula di anche un solo contratto di locazione breve nel periodo d'imposta, indipendentemente dalla durata, anche qualora si tratti di un soggiorno di pochi giorni.

LA SINDACA
Michela Noletti