

Le peculiarità delle locazioni brevi dal 1° gennaio 2026

di Laura Mazzola

OneDay Master

Locazioni turistiche

Scopri di più

La **Legge di bilancio per il 2026**, all'[art. 1, comma 17](#), interviene nuovamente sulla **disciplina delle locazioni brevi**.

In particolare, modificando la **disposizione di cui all'[art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020](#)**, a partire dal periodo d'imposta 2026, **l'applicazione del regime della cedolare secca può riguardare esclusivamente 2 appartamenti**.

Nel dettaglio, la disposizione di cui all'[art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020](#), così come modificata, afferma: «*Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione*».

Va da sé che, nell'ipotesi di destinazione alla **locazione breve di più di 2 appartamenti** nel medesimo periodo d'imposta, è **prevista una presunzione di esercizio dell'attività d'impresa**.

In altre parole, **a decorrere dal 1° gennaio 2026**, ai fini della tassazione dei conseguenti redditi, è ammessa l'applicazione della cedolare secca solo in caso di destinazione a locazione breve di **non più di 2 appartamenti in ciascun periodo di imposta**.

In particolare, dall'applicazione della norma deriva che:

- la **presunzione di imprenditorialità** non scatta nel caso in cui un soggetto, titolare di 3 appartamenti, ne loca uno con **contratto abitativo "4+4"** (o "3+2") e conceda i restanti 2

in locazione breve;

- scatta, invece, la presunzione di imprenditorialità qualora il soggetto, titolare di 3 appartamenti, loca tutte le **unità per periodi inferiori ai 30 giorni**;
- scatta ancora la **presunzione di imprenditorialità** nell'ipotesi in cui il soggetto loca, per periodi inferiori ai 30 giorni ma offrendo servizi accessori diversi dalla pulizia dei locali e dalla fornitura di biancheria, **meno di 3 appartamenti**.

Si evidenzia, inoltre, che tale presunzione di imprenditorialità riguarda anche i **contratti di locazione del comodatario e di sublocazione**.

Tutto ciò premesso, **a partire da 3 appartamenti, locati per periodi brevi**, sorge la **presunzione di imprenditorialità** che riconduce le locazioni brevi ad attività d'impresa, con **esclusione dall'opzione per la cedolare secca**.

Di conseguenza, il soggetto ha l'**obbligo di apertura della partita IVA**, ai sensi dell'[**art. 35, comma 1, D.P.R. n. 633/1972**](#); obbligo che comporta una **serie di oneri da sostenere per far fronte agli adempimenti contabili e fiscali** legati all'avvio e alla gestione dell'attività.

Tali adempimenti variano a **seconda del soggetto giuridico e del regime fiscale e contabile prescelti**.

In particolare, il contribuente **può operare come ditta individuale**, ovvero attraverso la **costituzione di una società di persone o di capitali**.

Inoltre, nell'ipotesi di **costituzione di una ditta individuale**, il soggetto può o meno **aderire al regime fiscale agevolato (regime forfettario)**.

Si evidenzia che il regime forfettario risulta molto vantaggioso per **l'attività di case vacanze** (codice Ateco 55.20.42), la quale gode di un coefficiente di redditività pari al 40%.

Vale a dire che, su **un importo di 10.000 euro di canoni effettivamente incassati**, il **reddito netto è pari a 4.000 euro, ossia il 40% di 10.000 euro**. Tale reddito è assoggettato a una **tassazione del 5%, per i primi 5 anni di attività** (salvi i requisiti collegati), ovvero del **15%, per i successivi anni**.