Studio DI MEO & Partners

Commercialisti - Revisori Legali

DI MEO Antonello
LATTANZI Loredana

LAPORTA Nicoletta
ROBERTO Maria

Contrada Alento, 5/D - 66023 Francavilla al Mare (CH)
Via Piave, 2/A – 67100 L'Aquila
Via Amicis, 69 – 67017 Pizzoli (AQ)

Tel. 085 4465702 / 7996232
Fax 085 4408553
info@studiodimeo.net
www.studiodimeo.net

Locazioni Brevi – Le Novità Fiscali e Operative dal 2026

Gentile cliente,

con la presente desideriamo fornirLe un aggiornamento organico relativo alle rilevanti modifiche introdotte dalla **Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025)** in merito al regime fiscale delle locazioni brevi.

A decorrere dal periodo d'imposta 2026, il legislatore ha ulteriormente inasprito i limiti per l'accesso al regime della cedolare secca, abbassando la soglia oltre la quale l'attività si presume esercitata in forma imprenditoriale.

1. Presunzione di Imprenditorialità: Nuova Soglia a 2 Appartamenti

A partire dal **1° gennaio 2026**, la destinazione alla <<**locazione breve**>> di **più di 2 appartamenti** per ciascun periodo d'imposta si presume svolta in forma imprenditoriale.

- **Precedente normativa:** Fino al 2025, la soglia era fissata a 4 appartamenti.
- **Conseguenza:** Chi loca 3 o più appartamenti ha l'obbligo di aprire la Partita IVA, iscriversi al Registro delle Imprese e all'IVS Commercianti.
- **Natura della presunzione:** Sebbene parte della dottrina la ritenga superabile con prova contraria, nella prassi molte Camere di Commercio procedono all'iscrizione d'ufficio al superamento della soglia.

2. Applicazione della Cedolare Secca e Aliquote

Per chi rimane al di sotto della soglia imprenditoriale (massimo 2 appartamenti), le aliquote applicabili sono le seguenti:

Numero Immobili	Aliquota Cedolare Secca	Note
1° Immobile	**21%**	Scelto dal contribuente in dichiarazione.
2° Immobile	**26%**	Aliquota base per locazioni brevi.
3 o più Immobili	**Reddito d'Impresa**	Non è più possibile applicare la cedolare secca.

3. Adempimenti e Scelte Operative per l'Esercizio d'Impresa

In caso di superamento della soglia, il reddito non sarà più fondiario ma d'impresa (determinato per competenza).

- **Codice ATECO:** Si raccomanda l'attivazione del codice **55.20.42** (*"Servizi di alloggio in camere, case ed appartamenti per vacanze"*), preferibile rispetto al generico 68.20.09.

- **Regime Forfettario:** In presenza dei requisiti, è possibile optare per il regime forfettario. L'uso del codice ATECO 55.20.42 garantisce un coefficiente di redditività del **40%**, molto più vantaggioso rispetto all'86% previsto per la locazione pura.
- **IVA:** L'attività è generalmente esente IVA (ex art. 10 Dpr 633/72), salvo opzioni specifiche per costruttori/ristrutturatori.

4. Casi Particolari ed Esclusioni

- **Locazioni Ordinarie:** La presunzione di imprenditorialità **non si applica** alle locazioni a lungo termine (es. 4+4 o 3+2). Un proprietario può avere 2 appartamenti in locazione breve e altri in locazione ordinaria senza dover aprire Partita IVA.
- **Locazione di Stanze:** Se si locano più stanze dello stesso appartamento, questo conta comunque come **1 solo appartamento** ai fini della soglia dei 2 immobili.
- **B&B:** Se vengono forniti servizi non strettamente connessi (es. colazione), si esce dal regime di locazione breve per entrare in quello dei "redditi diversi" o attività alberghiera.

5. Sintesi Civilistica

Si ricorda che per "locazioni brevi" si intendono contratti di durata **non superiore a 30 giorni**. I contratti transitori per studenti (minimo 6 mesi) sono esclusi, mentre i contratti per **uso turistico** rappresentano la fattispecie principale del regime.

Lo Studio resta a Sua completa disposizione per analizzare la Sua posizione specifica e valutare l'eventuale necessità di variazioni strutturali ai contratti in essere per ottimizzare il carico fiscale.

Cordiali saluti,

Lo Studio