



Milano, 15 gennaio 2026

CIRCOLARE N°3/2026

Oggetto: Legge n. 199/2025 (Legge di bilancio 2026): novità in materia di locazioni brevi.

Premessa

La Legge n. 199/2025 (Legge di bilancio 2026), pubblicata sulla G.U. n. 301 del 30 dicembre 2025, all'art. 1, comma 17, interviene nuovamente sulla disciplina delle locazioni brevi.

A partire dal 2026 i soggetti che concedono in locazione breve più di due appartamenti sono tenuti a operare in forma imprenditoriale, con necessità di apertura della partita IVA.

1. Presunzione di imprenditorialità delle locazioni brevi

Il legislatore è intervenuto in modifica all'art. 1, comma 595 L. 178/2020, **riducendo da 4 a 2 il numero massimo di appartamenti** che possono essere destinati alla locazione breve (D.L. 50/2017) beneficiando del regime opzionale della cedolare secca.

Come si ricorderà, a partire dal 2021, era stata introdotta una presunzione di imprenditorialità che escludeva l'applicabilità della disciplina delle locazioni brevi in caso di destinazione alla locazione breve, nel periodo d'imposta, di un determinato numero di appartamenti.

Dal 2021 al 2025, la soglia di appartamenti compatibile con la locazione breve era di 4 immobili. A partire da 5 appartamenti, scattava la presunzione di imprenditorialità, con tutte le conseguenze in tema apertura della partita IVA, posizione previdenziale, esclusione della cedolare secca e reddito d'impresa.

A decorrere dal 2026 la destinazione di oltre 2 unità immobiliari a locazione breve comporta in via presuntiva l'esercizio dell'attività in forma imprenditoriale

Si ricorda inoltre che si definiscono locazioni brevi *“i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”*.



La norma in esame utilizza il termine **appartamento** che deve essere inteso quale singola unità immobiliare catastale a destinazione abitativa. Il conteggio degli appartamenti ai fini in esame deve essere condotto conteggiando il numero delle unità catastali (non il numero di singole stanze locate all'interno della medesima unità catastale), fermo restando che la locazione di una sola stanza all'interno di una determinata unità abitativa viene comunque considerata "appartamento".

Ne deriva che non scatta la presunzione di imprenditorialità, restando nell'ambito delle locazioni brevi, quando un contribuente destini tre stanze collocate tutte nella medesima unità catastale.

1.1 Locazione in forma di impresa

Le implicazioni connesse allo svolgimento dell'attività imprenditoriale sono legate ai seguenti adempimenti:

- **fiscali** legati all'**apertura della partita Iva** (ATECO 2025 55.20.42, servizi di alloggio in camere e appartamenti per vacanze);
- **contabili** per la scelta del regime contabile, che potrà essere ordinario, semplificato o forfettario, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia;
- **amministrativi** connessi alla presentazione della SCIA al Comune competente nonché all'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- **previdenziali** presso la gestione Inps Commercianti (affittacamere).

2. Le aliquote della cedolare secca restano invariate

Le aliquote della cedolare secca sugli affitti brevi non sono state modificate per il 2026. Restano quindi:

- 26% aliquota ordinaria per le locazioni brevi;
- 21% aliquota ridotta applicabile a un solo immobile a scelta del contribuente.

Pertanto,

- per un solo immobile dato in locazione breve si applicherà l'aliquota del 21% (in caso di richiesta in sede di dichiarazione redditi) oppure in assenza di esplicita richiesta l'aliquota sarà quella del 26%;
- per due immobili concessi in locazione breve si applicherà per uno dei due l'aliquota agevolata del 21% mentre per l'altro immobile l'aliquota è quella del 26%;
- per tre immobili concessi in locazione breve, per via della presunzione di imprenditorialità, non è possibile applicare la cedolare secca trattandosi di esercizio di impresa.

È il caso di precisare che la presunzione riguarda solo i contratti di locazione breve, restando esclusi i contratti di locazione “ordinaria”. In pratica, quindi, la presunzione di imprenditorialità non scatta quando il contribuente loca due appartamenti con contratti di locazione breve e altri due con contratti di locazione ordinaria (4+4) o a canone concordato (3+2).

Le piattaforme online e gli agenti immobiliari che incassano o intermediano i pagamenti devono applicare una ritenuta del 21% sui canoni. Questa ritenuta opera come acconto sulle imposte dovute dal proprietario.

* * *

Lo studio resta, come di consueto, a disposizione per eventuali, ulteriori, chiarimenti.

<http://www.besassociati.it/circolari/>