



Comune di Andalo

Piazza Centrale, 1, 38010 Andalo (TN)
Tel. 0461 585824 - Fax 0461585310
C.F. e P.IVA 00319630224

LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI DAL 1° GENNAIO 2026

La disciplina delle locazioni brevi è stata introdotta dall'**art. 4 del D.L. 50/2017**, che definisce tali:

- i contratti di locazione di **immobili ad uso abitativo**;
- di **durata non superiore a 30 giorni per singolo contratto**;
- stipulati da **persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa**, direttamente o tramite intermediari, anche telematici;
- con possibilità di includere **servizi accessori strettamente connessi** all'utilizzo dell'immobile (pulizia, biancheria, utenze, wi-fi), restando esclusi i servizi tipicamente alberghieri (colazione, pasti, trasporti, guide turistiche).

Sul piano civilistico, si tratta di contratti di locazione a contenuto tipico, mentre sul piano fiscale il reddito prodotto:

- è qualificato come **reddito fondiario** (o reddito diverso per sublocazioni e comodati);
- può essere assoggettato, su opzione, al regime della **cedolare secca**.

Le novità dal 1° gennaio 2026: la Legge di Bilancio 2026

Con la **Legge n. 199/2025**, il legislatore opera un deciso cambio di passo, riducendo drasticamente la soglia di tolleranza.

4.1 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.

La conseguenza è particolarmente rilevante:

- **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.;
- viene meno, in radice, la possibilità di applicare la cedolare secca.

Si tratta di una **presunzione assoluta**, che non ammette prova contraria e che opera indipendentemente:

- dalla durata complessiva delle locazioni;

- dal volume dei ricavi;
- dall'assenza di un'organizzazione strutturata.

Nuova struttura delle aliquote

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**.

Effetti della presunzione di imprenditorialità

Il superamento della soglia dei due immobili comporta conseguenze rilevanti sotto diversi profili:

- **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 operative

Dal 2026, le locazioni brevi entrano in una **fase di forte selettività normativa**. Il legislatore ha scelto un approccio chiaro ma drastico: **due immobili segnano il confine tra gestione privata e impresa**.

In sintesi, la disciplina applicabile a partire dal 2026 può essere così riassunta:

- 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.

Si forniscono infine alcune precisazioni operative:

- ai fini della verifica della presunzione di imprenditorialità rilevano esclusivamente gli immobili oggetto di contratti di locazione breve; restano pertanto esclusi dal computo i contratti di locazione ordinaria (ad esempio “4+4” o “3+2”);
- 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.