



Affitti brevi, cambia cedolare secca: dal terzo immobile scatta lâ??attivitÃ dâ??impresa

Descrizione

(Adnkronos) â?? Dal primo gennaio 2026 Ã?? partita la stretta fiscale sulle locazioni brevi. I proprietari potranno continuare a fruire della cedolare secca per i primi due immobili, ma a partire dal terzo immobile concesso in affitto breve sarÃ? obbligatorio aprire la partita Iva, perchÃ© si presumerÃ? lâ??esercizio di unâ??attivitÃ? di impresa. Queste, in sintesi le principali novitÃ? in tema di locazioni brevi previste dalla Legge di Bilancio 2026 (legge n. 199 del 30/12/2025) ricordate da Giuseppe Donato Nuzzo di Immobiliare.it. Il legislatore ha esteso nel tempo la facoltÃ? di optare per il regime della cedolare secca, circoscrivendone tuttavia lâ??applicazione ai primi due immobili concessi in locazione. Fino al 31 dicembre 2025 la presunzione di attivitÃ? imprenditoriale era legata al limite del quinto immobile in affitto.

Le nuove norme diminuiscono a tre il numero degli immobili a partire dai quali lâ??attivitÃ? di locazione breve si considera reddito dâ??impresa. Lâ??obiettivo dichiarato del Legislatore Ã?? quello di limitare lâ??ambito di applicazione della cedolare secca, evitando che attivitÃ? economicamente strutturate possano continuare a beneficiare di un regime fiscale agevolato pensato per i piccoli locatori. In questa direzione si muove anche la giurisprudenza piÃ¹ recente, che tende a valorizzare non soltanto il dato numerico degli immobili locati, ma anche le concrete modalitÃ? di svolgimento dellâ??attivitÃ?, quando questa si presenta stabile, ripetuta e organizzata.

La prima novitÃ? riguarda le aliquote. La Legge di Bilancio 2026 modifica lâ??art. 4, comma 2, del D.L. n. 50/2017 sulle locazioni brevi (convertito in L. n. 96/2017). La cedolare secca sarÃ? applicabile con aliquote diverse in base al numero di immobili: cedolare secca al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unitÃ? immobiliare scelta dal contribuente in dichiarazione dei redditi; cedolare secca al 26% per il secondo immobile.

Lâ??altra novitÃ? rilevante riguarda la â??presunzione dâ??impresaâ??. Se, da un lato, il legislatore ha confermato la disciplina della cedolare secca per il 2026; dallâ??altro, ha diminuito a tre (erano cinque) il numero degli immobili a partire dal quale si determina il passaggio al regime imprenditoriale, con conseguente esclusione del regime della cedolare secca. Secondo la relazione tecnica allegata alla legge di Bilancio, da questi affitti arriverÃ? un maggiore gettito Irpef (uscito dal perimetro della cedolare)

stimato in circa 13 milioni ogni anno, a regime. Nello specifico, l'art. 1, comma 17, della legge di bilancio modifica l'art. 1, comma 595, della legge n. 178/2020, incidendo indirettamente anche sull'applicazione della cedolare secca. In particolare: l'orizzonte temporale di applicazione del regime agevolato viene prorogato sino al 2026; il limite quantitativo degli immobili destinabili alle locazioni brevi in regime non imprenditoriale viene ridimensionato, passando da quattro a due unità immobiliari.

Questo significa che, a partire dall'anno d'imposta 2026, la destinazione di tre o più appartamenti alla locazione breve comporterà automaticamente l'esercizio di attività d'impresa, con conseguente obbligo di aprire la partita Iva e iscriversi alla gestione previdenziale, salvo che non si sia già coperti per un'altra attività. Si tratta di una soglia normativa che oggi si intreccia con un orientamento giurisprudenziale sempre più netto.

La Corte di giustizia tributaria di primo grado di Firenze, con sentenza n. 148 del 2 marzo 2026, ha infatti ribadito che la natura imprenditoriale dell'attività può emergere da una serie di indici concreti: numero elevato delle prenotazioni; continuità nel tempo dell'attività; presenza dell'immobile sulle principali piattaforme telematiche e consistenza degli introiti, specie in assenza di altri redditi imponibili. Dunque, anche in assenza di servizi aggiuntivi particolarmente articolati, l'attività di locazione turistica può ugualmente assumere carattere imprenditoriale quando risulta esercitata in modo abituale e organizzato. La sentenza fiorentina segnala che il vero punto di attenzione non sarà soltanto il numero degli appartamenti, ma anche il modello gestionale adottato dal proprietario: quando le prenotazioni si susseguono in modo sistematico, l'attività si prolunga negli anni e l'organizzazione si appoggia stabilmente alle piattaforme online, il rischio di riqualificazione in termini imprenditoriali diventa molto più concreto.

Nel conteggio degli immobili occorre fare riferimento sempre all'unità immobiliare (e non ai singoli contratti) e l'immobile va considerato per intero: anche con contratti diversi, un appartamento suddiviso in varie stanze messe in locazione separatamente continua a valere come una sola casa. Non devono essere inclusi nel conteggio gli immobili concessi in locazione ordinaria (4+4) o con contratti di locazione transitoria superiore a 30 giorni.

L'apertura della partita Iva dal terzo immobile in poi comporterà per i proprietari l'applicazione del regime fiscale ordinario (e dunque una maggiore tassazione). Un effetto negativo che i proprietari potranno limitare in parte con l'eventuale accesso al regime forfettario. Inoltre, occorre tenere in considerazione che l'apertura della partita IVA comporta, di regola, l'obbligo di versare i contributi previdenziali, con un sensibile incremento degli oneri complessivi a fine anno. Sul piano amministrativo, poi, si rende necessaria una contabilità molto più articolata rispetto al semplice versamento della cedolare secca, per via della gestione di fatturazione, registrazioni e adempimenti IVA. Non solo: la giurisprudenza fiorentina richiamata esclude anche che quanto eventualmente versato come cedolare secca possa essere automaticamente compensato con le imposte accertate sul reddito d'impresa, trattandosi di regimi alternativi, diversi per struttura e presupposti.

Alle nuove regole fiscali si aggiungono le regole restrittive previste nei regolamenti comunali. Proprio nei giorni scorsi, la Corte Costituzionale (sentenza n. 186/2025) ha dato via libera alla legge regionale della Toscana sugli affitti brevi, confermando la generale competenza dei Comuni ad adottare norme proprie che vadano a limitare il ricorso alle locazioni brevi, soprattutto nei centri storici. Una sentenza storica, che potrebbe spingere altre regioni e, di conseguenza, molti altri Comuni (soprattutto quelli a

forte vocazione turistica) ad adottare nuovi limiti e divieti in materia.

â??

economia

webinfo@adnkronos.com (Web Info)

Categoria

1. Comunicati

Tag

1. Ultimora

Data di creazione

Aprile 25, 2026

Autore

redazione

default watermark