



LOCAZIONI BREVI: QUANDO SI APPLICA LA CEDOLARE SECCA? QUANDO È ATTIVITÀ D'IMPRESA?

A CURA DI

LUIGI MELLONI
CHIARA CERVELLIN
MARCO DE NARDO

Spettabili Clienti,

con la presente Circolare segnaliamo un'importante **modifica alla disciplina fiscale delle locazioni brevi**, introdotta dall'art. 1, comma 17, della Legge 30 dicembre 2025, n. 199 ("Legge di Bilancio 2026"), pubblicata in G.U. il 30 dicembre 2025 ed entrata in vigore il 1° gennaio 2026.

Il Legislatore è intervenuto sull'art. 1, comma 595, della Legge n. 178/2020, dimezzando la soglia oltre la quale l'attività di locazione breve **si presume svolta in forma imprenditoriale**.

Tale modifica **restringe significativamente l'accesso al regime della cedolare secca** per i soggetti che gestiscono più unità immobiliari, rendendo molto più frequente il verificarsi delle condizioni che fanno scattare la presunzione di imprenditorialità. Di conseguenza, **una platea più ampia di contribuenti potrebbe trovarsi nella condizione di dover valutare l'adeguamento agli adempimenti previsti per gli imprenditori individuali**, quali, a titolo esemplificativo, l'apertura della partita IVA, l'iscrizione alla gestione separata INPS, la tenuta delle scritture contabili etc.

Riepiloghiamo di seguito brevemente il regime in essere fino a fine 2025 e quello applicabile dal 1° gennaio 2026.

Il regime vigente fino al 31 dicembre 2025

Fino al 31 dicembre 2025, il regime fiscale delle **locazioni brevi** di cui all'art. 4 del D.L. n. 50 del 2017 era applicabile al ricorrere dei seguenti presupposti¹:

- contratti di durata non superiore a 30 giorni;
- contratti di locazione di immobili ad uso abitativo situati in Italia e relative pertinenze;
- stipulazione del contratto da parte di persone fisiche al di fuori dall'esercizio di attività d'impresa. Non si presumeva l'esercizio di un'attività d'impresa nei casi di locazione sino ad un massimo di **quattro appartamenti** per ciascun periodo d'imposta;
- possibilità di concludere il contratto per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici.

Il regime consentiva di optare per l'applicazione della **cedolare secca**, in luogo della tassazione ordinaria (IRPEF), con le seguenti aliquote:

¹ I medesimi presupposti sono richiesti anche con riferimento ai contratti di sublocazione o contratti di locazione stipulati dal comodatario. Inoltre, si ricorda che a partire dal 2025 anche per le locazioni brevi sussiste l'obbligo di dotare ciascun immobile di CIN (Codice Identificativo Nazionale) secondo le modalità previste dal Ministero del Turismo.

- **21%** per il primo immobile;
- **26%** dal secondo immobile in poi.

Dal quinto appartamento destinato alla locazione breve, l'attività si presumeva svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 c.c., con conseguente esclusione dal regime agevolato e, generalmente, con obbligo da parte del locatore di apertura della partita IVA ed adozione di tutte le formalità previste per l'imprenditore individuale e connesso conteggio delle imposte.

Le modifiche introdotte dalla Legge di Bilancio 2026

A decorrere dal **1° gennaio 2026**, il numero massimo di appartamenti destinabili alla locazione breve con accesso al regime fiscale agevolato viene ridotto da **quattro a due**, per ciascun periodo d'imposta.

Di conseguenza, fermi restando gli ulteriori presupposti appena ricordati, dal **terzo appartamento** (anziché dal quinto) **l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale**, con esclusione dall'applicazione della disciplina delle locazioni brevi e della possibilità di optare per la cedolare secca e, nella maggior parte dei casi, comporterà l'adozione degli obblighi formali e sostanziali previsti per l'imprenditore individuale.

In sintesi, dal 2026:

- **fino a due appartamenti:** applicazione del regime delle locazioni brevi con cedolare secca al 21% (primo immobile) e al 26% (secondo immobile);
- **dal terzo appartamento:** presunzione di imprenditorialità, con conseguente tassazione del reddito come reddito d'impresa e perdita della possibilità di fruire della cedolare secca (comportando, nella generalità dei casi, l'obbligo di apertura della Partita IVA e di iscrizione alla gestione previdenziale)².

Lo Studio resta a disposizione per ogni approfondimento e per eventuali valutazioni in merito.

² Giova ricordare che la presunzione di imprenditorialità riguarda unicamente le locazioni brevi. Ne consegue che gli immobili locati con contratti ordinari ("4+4") o a canone concordato ("3+2") rimangono esclusi da tale conteggio.

CONTATTI

LUIGI MELLONI

LUIGI.MELLONI@RLVT.IT

CHIARA CERVELLIN

CHIARA.CERVELLIN@RLVT.IT

MARCO DE NARDO

MARCO.DENARDO@RLVT.IT



RELEVANT
BUSINESS MATTERS

RLVT - SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI A R.L.

VIA AVOGADRO, 12/A - 10121 TORINO - ITALIA T. +39 011 55 67 222 - INFO@RLVT.IT