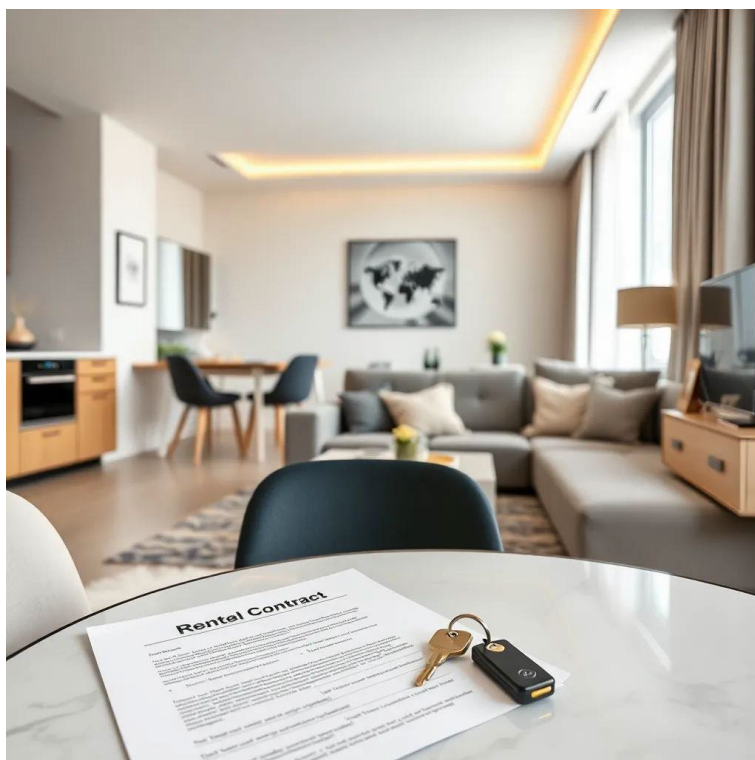




Locazioni brevi: dal 2026 il limite scende a due appartamenti

Nuove regole fiscali e nuovi adempimenti per proprietari e professionisti

Il 2026 porta una modifica significativa nel regime delle locazioni brevi. La Legge 30 dicembre 2025, n. 199 (Legge di Bilancio 2026), all'art. 1, comma 17, ha modificato il comma 595 della Legge n. 178/2020, riducendo da quattro a due appartamenti il numero massimo di unità immobiliari che possono essere destinate alle locazioni brevi mantenendo il regime fiscale previsto per l'attività non imprenditoriale. La nuova disposizione opera a partire dal periodo d'imposta 2026.

La locazione breve riguarda, in generale, i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. La disciplina può riguardare anche contratti di sublocazione e locazioni stipulate dal comodatario, nonché i rapporti conclusi attraverso agenzie immobiliari o portali telematici.

Dal terzo appartamento scatta la presunzione di imprenditorialità

La novità più rilevante consiste nel fatto che, dal 2026, la destinazione alla locazione breve di più di due appartamenti nello stesso periodo d'imposta determina la presunzione di

esercizio dell'attività in forma imprenditoriale. Non si tratta quindi semplicemente di perdere l'aliquota agevolata: il superamento della soglia modifica l'inquadramento dell'attività, con conseguenze fiscali e amministrative più ampie.

In particolare, chi destina tre o più appartamenti alle locazioni brevi non può più considerare l'attività come mera gestione privata degli immobili ai fini della disciplina delle locazioni brevi. La presunzione opera indipendentemente dal fatto che gli immobili siano gestiti direttamente dal proprietario oppure attraverso intermediari e piattaforme telematiche.

È importante sottolineare che il limite riguarda gli appartamenti destinati alla locazione breve nel singolo periodo d'imposta. Ai fini del conteggio, una stessa unità abitativa locata a più ospiti o attraverso più contratti non viene trasformata in più appartamenti; allo stesso modo, la locazione di singole stanze dello stesso appartamento non comporta automaticamente il conteggio di più unità immobiliari.

La tassazione: 21% per una sola unità, 26% per la seconda

La riduzione del numero massimo di immobili non modifica, invece, le aliquote della cedolare secca sulle locazioni brevi.

Dal 2024, infatti, l'imposta sostitutiva è pari al 21% per una sola unità immobiliare, individuata dal contribuente, mentre per le ulteriori unità destinate alla locazione breve si applica l'aliquota del 26%. Pertanto, nel caso di due appartamenti gestiti in forma non imprenditoriale, il proprietario può applicare il 21% a una delle due unità e il 26% all'altra.

Dal terzo appartamento, invece, opera la presunzione di imprenditorialità e non si applica più il regime delle locazioni brevi previsto per la gestione non imprenditoriale.

Un quadro che interessa anche il geometra

La nuova disciplina non è soltanto una questione fiscale. Per il professionista tecnico che segue immobili destinati alla locazione breve diventa sempre più importante verificare preventivamente la corretta situazione urbanistica e catastale dell'unità, la destinazione d'uso, la conformità edilizia e catastale e gli eventuali requisiti richiesti dalla normativa regionale e comunale.

A questi aspetti si aggiungono gli adempimenti legati al Codice Identificativo Nazionale (CIN), obbligatorio per le unità destinate alle locazioni brevi e turistiche secondo la disciplina vigente. L'Agenzia delle Entrate evidenzia inoltre che, a partire dall'anno d'imposta 2025, il CIN deve essere indicato nelle Certificazioni Uniche relative alle locazioni brevi.

Il passaggio da quattro a due appartamenti rappresenta quindi un cambiamento da tenere presente già nella fase di consulenza. La verifica tecnica dell'immobile, integrata con quella fiscale e amministrativa, può consentire al proprietario di individuare per tempo il corretto regime applicabile e di evitare che una gestione inizialmente considerata "privata" assuma, per effetto del numero delle unità coinvolte, le caratteristiche di un'attività esercitata in forma imprenditoriale.

Matteo BALDO