

STUDIO CANTONI

CIRCOLARE PER LA CLIENTELA

N. 4 DEL 16.01.2026

LEGGE DI BILANCIO 2026: LOCAZIONI BREVI

La Legge di bilancio per il 2026 interviene sulla disciplina delle locazioni brevi, modificando la disposizione di cui all'art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020, a partire dal periodo d'imposta 2026, prevedendo l'applicazione del regime della cedolare secca esclusivamente per 2 appartamenti.

Nel dettaglio, la disposizione afferma: *«Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta.*

Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione».

Pertanto, nell'ipotesi di destinazione alla locazione breve di più di 2 appartamenti nel medesimo periodo d'imposta, è prevista una presunzione di esercizio dell'attività d'impresa che comporta l'obbligo di apertura della partita IVA, ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.P.R. n. 633/1972; obbligo che comporta una serie di oneri da sostenere per far fronte agli adempimenti contabili e fiscali legati all'avvio e alla gestione dell'attività.

Si evidenzia, inoltre, che la presunzione di imprenditorialità riguarda anche i contratti di locazione del comodatario e di sublocazione.

A decorrere dal 1° gennaio 2026, ai fini della tassazione, è ammessa l'applicazione della cedolare secca solo in caso di destinazione a locazione breve di non più di 2 appartamenti in ciascun periodo di imposta.

Con la speranza di aver fatto cosa gradita, salutiamo cordialmente.