

SOCI

GIGETTO FURLOTTI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO PERCALLI
Consulente del Lavoro
Conciliatore Professionale

ANDREA PELLEGRINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

PAOLO DELIETI
Avvocato

LUCA MONTALI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

FEDERICO BOTTRIGHI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ANGELICA CISARRI
Avvocato

MASSIMO ZERBINI
Avvocato

MARTA VITALI
Consulente del Lavoro

LETIZIA BELLI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

GERMANO ROSSI
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

ASSOCIATI

FILIPPO MATTIOLI
Avvocato

FILIPPO CALLEGARO
Avvocato

DANIELA GABURA
Dottore Commercialista

FRANCESCA SANTINI
Consulente del Lavoro

SARA MAGNANI
Dottore Commercialista

LIZE PRENDUSHI
Avvocato

SARA FELISA
Avvocato

MASSIMO DELLI
Consulente del Lavoro

CONTATTI

PARMA, 43121
Stradello Marche n.6,
Tel.+39 0521 237578

LANGHIRANO, 43013
Via XX Settembre n.6,
Tel.+39 0521 853 989

Mail: info@studiofurlotti.it
Sito: www.studiofurlotti.it

OGGETTO: Nuova disciplina per le locazioni brevi

Premessa

La legge di bilancio ha apportato modifiche significative alla disciplina delle locazioni brevi¹.

A partire dal 2026 la soglia oltre la quale l'attività di locazione si presume esercitata in forma imprenditoriale è stata ridotta da quattro a due appartamenti.

Criteri di calcolo della soglia

La nuova soglia si basa sul numero di appartamenti destinati alla locazione breve nel corso dell'anno solare, indipendentemente dalla durata dei singoli contratti: è sufficiente locare tre diversi immobili anche per un solo fine settimana per far scattare la presunzione di imprenditorialità.

Inoltre, poiché nel conteggio rileva l'intera unità immobiliare, l'affitto di più stanze nello stesso appartamento viene considerato come un unico immobile. Restano invece esclusi dal calcolo i contratti di locazione "ordinaria" (come i 4+4 o i 3+2).

Aspetti fiscali e operativi

Per i contribuenti che locano fino a un massimo di due unità, il trattamento fiscale rimane invariato:

- per il primo immobile e relativa pertinenza l'aliquota è al 21%;
- per il secondo immobile² al 26%.

Nel caso di destinazione alla locazione breve di più immobili, l'intera attività assume natura imprenditoriale con esclusione dal regime di cedolare secca. Il proprietario (o il sublocatore/comodatario) dovrà presentare, al competente ufficio del Registro delle imprese, la comunicazione unica d'impresa con i modelli per l'iscrizione al Registro Imprese, l'apertura della partita Iva, i modelli INPS e INAIL, nonché la SCIA.

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Annalisa Ghillani

¹ Si definiscono locazioni brevi: i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

² Resta ferma la possibilità per il contribuente di indicare in sede di dichiarazione dei redditi quale delle due unità abitative assoggettare all'aliquota ridotta del 21%.