

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi**OGGETTO: LA CEDOLARE SECCA PER GLI AFFITTI BREVI DOPO LA “LEGGE DI BILANCIO 2026”**

La **Legge di bilancio 2026** abbassa la soglia oltre la quale l'**attività** si considera **d'impresa**: ciò scatta **a partire dal terzo appartamento locato** (e non più dal quinto). Pertanto, il contribuente non solo dovrà assoggettare al **reddito di impresa** i ricavi conseguiti da **tutti gli appartamenti locati**, ma dovrà anche e subito **aprire Partita IVA** ed **isciversi** alla **gestione previdenziale** di riferimento. In questa scheda ne riepiloghiamo la disciplina.

LA CEDOLARE SECCA PER GLI AFFITTI BREVI DOPO LA “LEGGE DI BILANCIO 2026”		
PREMESSA	I contratti di locazione breve possono applicare la cedolare secca con aliquota del 26% , salva la possibilità per il contribuente di scegliere un'unità immobiliare destinata alla locazione breve cui applicare l' aliquota del 21% .	
	La “ Legge di Bilancio 2026 ” ¹ apporta una sostanziale modifica alla disciplina delle locazioni brevi , introducendo la presunzione di svolgimento di attività di impresa (con tutte le sue conseguenze) quando il numero di appartamenti locati è superiore a 2 .	
	LOCAZIONI BREVI	
	Previgente disciplina	Attuale disciplina 2026
♦ possibile opzione per la cedolare secca;	♦ possibile opzione per la cedolare secca;	
♦ due aliquote: 26% e 21%	♦ previste due aliquote: 26% e 21%	
♦ numero massimo di immobili locati = 4. Se numero superiore scatta la presunzione di attività di impresa	♦ numero massimo immobili locati con locazioni brevi = 2. dal terzo appartamento locato scatta la presunzione di attività di impresa	

¹ art. 1, comma 17 della Legge 199/2025.

**RICHIAMO
DISCIPLINA
LOCAZIONI
BREVI**

La disciplina delle **locazioni brevi** è contenuta nell'[art. 4](#) del D.L. 50/2017 dove sono così **definite**:

*1. 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.*

Il **termine di 30 giorni** deve essere **considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale**; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando tuttavia che se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti sia complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.



Al ricorrere delle seguenti condizioni per i contratti di locazione breve **si può optare per il regime della cedolare secca**:

a	durata non superiore a 30 giorni
b	non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale
c	solo unità immobiliari (locate anche per finalità turistiche) a uso abitativo (categoria catastale da A1 a A11, escluso A10), situate in Italia, e loro pertinenze
d	possono prevedere anche servizi accessori alla locazione (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche)
e	le parti (locatore e conduttore) possono essere solo persone fisiche che stipulano il contratto al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa
f	può trattarsi anche di sublocazione , contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario, locazioni di singole stanze di un'abitazione, sempre della durata massima di 30 giorni
g	possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici

Fino al 31.12.2023, alle locazioni brevi si applicava la cedolare secca con aliquota ordinaria del 21%. Successivamente, per effetto della "Legge di Bilancio 2024" l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi è stata

elevata al 26%, però il contribuente può scegliere un'unità immobiliare destinata alla locazione breve su cui applicare l'aliquota del 21%.

LOCAZIONI BREVI – OPZIONE PER LA CEDOLARE SECCA

Aliquota	26% 21% per una sola unità abitativa per periodo di imposta, a scelta del contribuente
Base imponibile	♦ intero importo del canone indicato nel contratto ♦ se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario
Modalità scelta opzione	♦ con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ♦ in sede di registrazione del contratto, se lo stesso viene volontariamente registrato
Effetti sul reddito	Il reddito assoggettato a cedolare secca non rientra nel reddito complessivo ma è considerato nel quantificare quello in base a cui: ♦ è determinata la condizione di familiare a carico o la deduzione e detrazione ♦ sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione ♦ è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee)

NUMERO APPARTAMENTI	Come anticipato, con la legge di bilancio 2026, in presenza di un terzo appartamento locato scatta la presunzione di attività di impresa, con conseguente necessità di apertura della partita Iva ed impossibilità di tassazione nel regime della cedolare secca. In particolare: ♦ scatta l'obbligo di apertura della partita Iva, con adempimenti Iva, contabili e previdenziali; ♦ decade la cedolare secca, tutti i redditi da locazione vengono tassati con l'Irpef ordinaria (se imprenditore individuale) su base analitica, deducendo i costi; ♦ si applicano le regole previste per le attività ricettive extralberghiere, comprese le norme regionali e comunali in materia di autorizzazioni, SCIA, CAV e regolamenti di sicurezza.																				
ESEMPI	Esempio 1 Un soggetto detiene il 100% di due appartamenti entrambi concessi in locazione breve. Dal primo appartamento nel corso del 2026 il soggetto trae un reddito di euro 8.000, mentre dal secondo appartamento riceve un reddito di euro 5.000. → il contribuente può applicare la cedolare secca per tutti i redditi da locazione percepiti, scegliendo per quale appartamento applicare l'aliquota del 21% (generalmente il reddito maggiore). <table><tr><th colspan="2">Appartamento A</th><th colspan="2">Appartamento B</th></tr><tr><td>Reddito</td><td>8.000 euro</td><td>Reddito</td><td>5.000 euro</td></tr><tr><td>Aliquota</td><td>21%</td><td>Aliquota</td><td>26%</td></tr><tr><td>Imposta</td><td>1.680 euro</td><td>Imposta</td><td>1.300 euro</td></tr><tr><td>Reddito netto</td><td>6.320 euro</td><td>Reddito netto</td><td>3.700 euro</td></tr></table> Esempio 2 Un soggetto è proprietario di tre appartamenti che concede in locazione breve nel corso del 2026. L'attività di locazione esercitata si considera attività di impresa ed il contribuente dovrà aprire la partita Iva, dovrà passare alla contabilità semplificata o ordinaria, emettere fattura elettronica e applicare l'Iva se non esonerato. Tutti i redditi di locazione devono essere tassati come reddito d'impresa, non potendo applicare la cedolare secca a nessun immobile. Si ipotizzano i seguenti ricavi: Appartamento A: 5.000 euro – appartamento B 8.000	Appartamento A		Appartamento B		Reddito	8.000 euro	Reddito	5.000 euro	Aliquota	21%	Aliquota	26%	Imposta	1.680 euro	Imposta	1.300 euro	Reddito netto	6.320 euro	Reddito netto	3.700 euro
Appartamento A		Appartamento B																			
Reddito	8.000 euro	Reddito	5.000 euro																		
Aliquota	21%	Aliquota	26%																		
Imposta	1.680 euro	Imposta	1.300 euro																		
Reddito netto	6.320 euro	Reddito netto	3.700 euro																		

euro e appartamento C 7.000 euro. Si stimano costi annui pari ad euro 3.000

Ricavi totali	20.000 euro (5.000+8.000+7.000 euro)
Costi totali	3.000 euro
Redditi d'impresa	17.000 euro
Aliquota	23%*
Imposta	3.910 euro
Contributi previdenziali	4.161,60 euro (aliquota 24,48%) **
Totale imposte + contributi	8.071,60 euro

*per semplicità di esposizione è applicata l'aliquota del 23% prevista per il primo scaglione Irpef anche se il reddito d'impresa va a sommarsi ad eventuali altri redditi del contribuente, e sul reddito complessivo si applicano le aliquote Irpef secondo gli scaglioni. **I contributi previdenziali sono calcoli per semplicità con l'aliquota Inps del primo scaglione della Gestione Inps Commercianti senza considerare l'impatto della contribuzione fissa

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti