

Ai Sig.ri Clienti
Loro Sedi

OGGETTO: LOCAZIONI BREVI IN REGIME D'IMPRESA: REGIME FORFETTARIO E COMUNICA

Le locazioni brevi di immobili di durata inferiore a 30 giorni, possono configurarsi come attività in regime d'impresa quando superano la soglia di 2 unità immobiliari. In questo caso scattano obblighi fiscali, previdenziali e amministrativi. In questa scheda riepiloghiamo la disciplina.

LOCAZIONI BREVI IN REGIME D'IMPRESA: REGIME FORFETTARIO E COMUNICA	
PREMESSA	L'attività di locazione breve di immobili per periodi inferiori a 30 giorni è talvolta considerata attività in regime d'impresa secondo la Legge 199/2025: ciò vale ai sensi dell'art. 2082 c.c., quando sono soddisfatti i requisiti di organizzazione e professionalità, in particolare (e in ogni caso) se il contribuente possiede più di 2 immobili destinati a locazioni brevi nello stesso anno solare. Superata questa soglia, anche solo una volta nell'anno, scatta la presunzione di imprenditorialità, imponendo obblighi fiscali, previdenziali e amministrativi. Il monitoraggio degli immobili si effettua su base annuale, considerando il reddito effettivamente prodotto e non le potenziali locazioni pubblicate sulle piattaforme (Airbnb, Booking eccetera). Il reddito si calcola per competenza, prendendo in considerazione tutte le locazioni brevi attive nell'anno solare. Se un contribuente supera la soglia dei 2 immobili da destinare a locazione breve, la presunzione scatta nell'anno in corso per cui sussiste per lo stesso l'obbligo di mettersi in regola con le comunicazioni, aprendo la Partita IVA e iscrivendosi al Registro delle Imprese. L'attività – una volta integrati i presupposti previsti dalla normativa – assume natura imprenditoriale e, conseguentemente, i relativi proventi saranno assoggettati a imposizione in base al regime fiscale adottato dal contribuente. Qualora il soggetto opti per il regime forfettario¹, il reddito sarà assoggettato all'imposta sostitutiva nella misura del 5% per i primi 5 anni di attività, ove ne ricorrano i requisiti, ovvero del 15% negli altri casi; diversamente, il reddito verrà tassato secondo le ordinarie regole IRPEF, con applicazione delle disposizioni previste per i contribuenti in contabilità semplificata oppure ordinaria, in funzione dei livelli di ricavi conseguiti.  Nel momento in cui si realizza la presunzione di esercizio di attività d'impresa, il contribuente è tenuto a procedere all'iscrizione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio competente.

¹ ai sensi dell'art. 1, commi 54 e ss. della Legge 190/2014.

	Con riferimento all'attività di locazioni brevi, ossia contratti di durata inferiore a 30 giorni, il codice ATECO maggiormente coerente con tale fattispecie è il 55.20.42 – “<i>Servizi di alloggio in camere, case ed appartamenti per vacanze</i>”. Tale classificazione ricomprende i servizi di ospitalità forniti da famiglie private, affittacamere e strutture analoghe, nonché l'alloggio in case e appartamenti destinati a turisti per periodi inferiori ad un anno. Ai fini della determinazione del reddito, nell'ipotesi di applicazione del regime forfettario, si ritiene ragionevole fare riferimento al coefficiente di redditività del 40% previsto per il codice ATECO 2007 55.20.51 – “<i>Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence</i>”. Per lo svolgimento dell'attività di locazioni brevi in forma imprenditoriale, il soggetto interessato è tenuto a presentare all'Agenzia delle Entrate la dichiarazione di inizio attività, finalizzata all'attribuzione della partita IVA.  Sotto il profilo IVA tale attività rientra tra le prestazioni di servizi²; in linea generale le locazioni di immobili abitativi risultano esenti da IVA³, ma l'esenzione può venire meno qualora vengano forniti servizi ulteriori o accessori tali da configurare una prestazione assimilabile a quella tipicamente alberghiera o para-alberghiera.
COMUNICA	L'avvio dell'attività richiede l'iscrizione al Registro delle Imprese, adempimento che deve essere effettuato tramite la Comunicazione Unica d'Impresa (ComUnica), una procedura telematica che consente di trasmettere contestualmente le informazioni necessarie ai diversi enti coinvolti. Per quanto riguarda le locazioni brevi, l'iscrizione al Registro delle Imprese è obbligatoria dal 01.01.2026 nel caso in cui vengano gestiti almeno 3 immobili. In sede di iscrizione vengono indicati i dati anagrafici dell'imprenditore, le informazioni relative all'attività esercitata, la sede dell'impresa, la data di inizio attività e l'eventuale attività prevalente. Attraverso la stessa procedura viene normalmente effettuata anche l'iscrizione alla Gestione Commercianti dell'INPS, prevista per i soggetti che esercitano attività d'impresa con carattere di abitualità e prevalenza.  Nel caso in cui il titolare dell'attività sia contemporaneamente lavoratore dipendente a tempo pieno e indeterminato, può richiedere all'INPS l'esonero dall'iscrizione alla Gestione Commercianti, in quanto la copertura previdenziale risulta già garantita dal rapporto di lavoro subordinato.
QUADRO LM	L'imprenditore che svolge attività in regime forfettario è tenuto a indicare i relativi redditi nel quadro LM del modello Redditi Persone Fisiche, sezione della

² individuate dall'art. 3 del D.P.R. 633/1972.

³ ai sensi dell'art. 10, n. 8 del medesimo decreto.

dichiarazione destinata ai contribuenti che applicano tale regime per la determinazione del reddito imponibile e il calcolo dell'imposta sostitutiva.

I proventi derivanti dall'attività di locazioni brevi svolta in forma imprenditoriale devono essere indicati nel **quadro LM – Sezione III** (Regime forfettario). In particolare, nel **rigo LM21** viene attestato il possesso dei requisiti di accesso al regime e l'assenza di cause ostative; nel **rigo LM22** si procede alla **determinazione del reddito** indicando:

- ♦ il **codice ATECO** dell'attività prevalente (nel caso in esame 55.20.42);
- ♦ il **coefficiente di redditività** previsto per l'attività (40%);
- ♦ l'ammontare dei **ricavi o compensi percepiti**.

Il **reddito** così determinato confluisce nel **totale** dei redditi (**LM34**), dal quale possono essere dedotti i contributi previdenziali versati e le eventuali perdite pregresse. Sul reddito netto risultante viene quindi calcolata l'imposta sostitutiva dovuta.

Nel regime forfettario il reddito è tassato direttamente con imposta sostitutiva, senza applicazione della ritenuta d'acconto. Pertanto i titolari di partita IVA che operano tramite piattaforme di intermediazione online, come Airbnb o Booking.com, devono comunicare alle stesse la propria posizione fiscale, in quanto tali piattaforme non interrompono automaticamente l'eventuale ritenuta applicata sui corrispettivi percepiti.



È quindi **responsabilità del contribuente segnalare** la propria **adesione al regime forfettario**, affinché i **compensi** vengano **corrisposti senza ritenuta** fiscale.

Lo Studio è a disposizione per ogni chiarimento
Distinti saluti