

Torino, lì 09 gennaio 2026

## **Comunicazione n. 1/2026**

### **Oggetto: Locazioni brevi con nuova soglia**

Gentili Clienti,

Con l'entrata in vigore della Legge di Bilancio 2026 è stato dimezzato il numero di appartamenti che, se destinati alla locazione breve nel periodo di imposta 2026, fanno scattare la presunzione di imprenditorialità, comportando, così, la "fuoriuscita" dal relativo regime fiscale.

Si ricorda che, per l'applicazione della disciplina delle locazioni brevi, ex art.4 del DL 50/2017, il **locatore** deve essere una persona fisica che agisce al di fuori dell'esercizio di impresa, mentre il **periodo di locazione** deve avere una durata inferiore a 30 giorni.

Nel contesto normativo disciplinato dalle disposizioni del codice civile in materia di impresa e dalle disposizioni in tema di servizi accessori (servizi di cambio biancheria e pulizia), si inserisce il nuovo concetto in base al quale, dal periodo di imposta 2026, la locazione breve di un numero di appartamenti da tre in su fa scattare la presunzione di imprenditorialità. La legge di bilancio abbassa, pertanto, per il periodo di imposta 2026, da **4 a 2 la soglia** massima di appartamenti destinati alla locazione breve.

La Legge di Bilancio 2026 non opera alcun intervento sulle aliquote della cedolare secca, ma fa riferimento, tra l'altro alla nozione di "appartamento" in base alla quale, ad esempio, la locazione di singole stanze del medesimo appartamento a persone diverse e con contratti diversi implica il conteggio di un **solo appartamento** ai fini della presunzione.

La presunzione è legata, altresì, alla condizione del singolo contribuente e non dell'immobile. Quindi il proprietario dell'immobile non deve includere nel proprio conteggio quegli immobili da lui dati in locazione (non breve) o in comodato e che siano destinati alla locazione breve dal sublocatore o dal comodatario.

Si evidenzia che vanno conteggiati anche gli immobili locati con contratti di locazione breve stipulati tramite intermediari (ad es. Booking.com o Airbnb) e che la presunzione di imprenditorialità riguarda solo i contratti con durata inferiore a 30 giorni, restando quindi esclusi i contratti di locazione "ordinaria".

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.