

Affitti brevi 2026, nuova tassazione al 21% sulla prima casa e partita Iva dalla terza

SINTESI OPERATIVA

La maggioranza ha raggiunto un accordo che modifica in modo sensibile il regime fiscale degli affitti brevi. Il prelievo al 21% si applicherà anche sul primo immobile dato in locazione turistica, mentre dalla terza abitazione scatterà l'obbligo di aprire la partita Iva. Il dossier è stato al centro di un confronto serrato che ha coinvolto Palazzo Chigi, i gruppi parlamentari e il Ministero dell'economia, e rappresenta una delle novità più discusse della manovra. Aliquota 21% anche per il primo immobile destinato agli affitti brevi.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La maggioranza ha raggiunto un accordo che modifica in modo sensibile il regime fiscale degli affitti brevi. Il prelievo al 21% si applicherà anche sul primo immobile dato in locazione turistica, mentre dalla terza abitazione scatterà l'obbligo di aprire la partita Iva. Il dossier è stato al centro di un confronto serrato che ha coinvolto Palazzo Chigi, i gruppi parlamentari e il Ministero dell'economia, e rappresenta una delle novità più discusse della manovra.



Cosa sapere in un minuto

- ◆ Aliquota 21% anche per il primo immobile destinato agli affitti brevi.
- ◆ Seconda casa tassata al 26% come già previsto dalle norme vigenti.
- ◆ Dalla terza casa scatta l'obbligo di partita Iva perché considerata attività imprenditoriale.
- ◆ Esenzione Isee per la prima casa fino a 120 mila euro.
- ◆ Regole applicabili anche se si usano intermediari digitali come Airbnb.
- ◆ Possibili dubbi sulle coperture e sul gettito effettivo.
- ◆ Soglia numerica pensata per distinguere attività occasionale da quella professionale.

IL PRELIEVO DEL 21% E IL NUOVO PERIMETRO DELLA CEDOLARE

Nel pacchetto sugli affitti brevi è stata definita una struttura fiscale più omogenea rispetto al passato. La cedolare secca al 21%, prevista dal Dlgs 23/2011, viene estesa anche al primo immobile destinato alle locazioni turistiche. In precedenza la prima casa locata come alloggio breve non rientrava tra i beni soggetti alla cedolare se non in casi specifici.

La misura mantiene invece al 26% l'aliquota sui redditi derivanti dalla seconda casa, replicando quanto già stabilito nelle ultime manovre. Nel quadro complessivo, si considera che l'attività assuma profili "professionali" quando gli immobili sono tre o più. Da quel momento l'attività viene vista come industriale. E qui entra in gioco l'apertura della partita Iva.

PARTITA IVA OBBLIGATORIA DALLA TERZA CASA LOCATA CON AFFITTI BREVI

Il cuore dell'accordo è proprio questo passaggio. Il legislatore, seguendo un orientamento che in dottrina circola da anni e che l'Agenzia delle Entrate aveva più volte fatto intravedere nelle risposte a interpello, stabilisce che la gestione di tre immobili destinati agli affitti brevi integri un'attività di tipo imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 del Codice civile.

Una parte degli esperti sostiene che il limite quantitativo rischi di essere arbitrario. All'interno della maggioranza non sono mancati dubbi e tentativi di rivedere il criterio, ma alla fine è prevalsa l'idea di fissare una soglia numerica chiara e immediatamente verificabile nelle banche dati fiscali. In pratica, dalla terza casa occorre aprire partita Iva, fatturare e applicare il regime Iva ordinario come avviene per le altre attività turistico ricettive.

■ L'ESENZIONE ISEE PER LA PRIMA CASA E LA GESTIONE DEGLI INTERMEDIARI

Nel confronto politico è rientrata anche la questione dell'Isee. L'esenzione per la prima casa locata con affitti brevi sarà confermata fino a un valore di 120 mila euro. La misura non era scontata e si è sbloccata dopo una serie di calcoli su coperture e impatto potenziale.

Un altro tassello riguarda gli intermediari digitali come Airbnb e Booking. Il prelievo del 21% scatterà anche quando il proprietario affida la locazione a portali telematici. Si tratta di un punto che il governo considera decisivo per evitare comportamenti elusivi e allineare il sistema italiano alle indicazioni del regolamento europeo Dac7 e della futura Dac8.

■ IL NODO DELLE COPERTURE E I DUBBI SUL GETTITO REALE

Nel corso del vertice si è discusso molto delle coperture. Il Mef ha segnalato che la maggiore entrata stimata, circa un miliardo considerando anche l'estensione del 21%, è sottoposta a margini di incertezza. Nella prassi non è semplice prevedere quante attività si regolarizzeranno davvero, né quanto l'obbligo della partita Iva potrà spingere qualcuno verso forme più tradizionali di locazione.

Alcuni tecnici hanno sollevato l'ipotesi che il limite delle tre case possa creare movimenti strategici all'interno dei nuclei familiari, con trasferimenti di quote a parenti per evitare l'ingresso nel regime Iva. Situazioni non nuove nel diritto tributario e che potrebbero richiedere correttivi specifici.

■ L'INTERVENTO SULLE COMPENSAZIONI FISCALI E LE REAZIONI POLITICHE

Il tema delle compensazioni è stato uno dei più controversi. Nel testo circolato nelle prime bozze era prevista una stretta generalizzata, poi rapidamente accantonata dopo le osservazioni del mondo produttivo e delle categorie professionali. Palazzo Chigi ha chiarito che non verranno introdotte limitazioni strutturali ulteriori rispetto al quadro già vigente nel Dlgs 241/1997.

La Lega ha spinto per proteggere i contribuenti non professionali che affittano un solo immobile, mentre Italia Viva e parte dei Moderati hanno insistito sulla necessità di evitare un irrigidimento eccessivo del settore turistico. Alla fine si è trovata una sintesi che mantiene l'impianto della cedolare ma introduce una distinzione più netta tra attività occasionale e attività imprenditoriale.

■ UN EQUILIBRIO FRAGILE NEL MERCATO DELLE LOCAZIONI TURISTICHE

Il quadro che emerge è complesso. Da un lato il governo punta a portare ordine in un settore cresciuto in modo rapido e disomogeneo. Dall'altro, resta l'incognita sugli effetti concreti. Alcuni proprietari potrebbero decidere di rinunciare a offrire affitti brevi, altri potrebbero spostarsi verso contratti transitori o formule miste. Non è scontato, insomma, che il gettito previsto entri realmente nelle casse pubbliche con l'entità stimata.

Nel mercato turistico, come spesso accade, gli equilibri possono cambiare rapidamente. E la linea che separa l'iniziativa privata dall'attività imprenditoriale rimane sottile.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Ventricano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (28/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventricano

STUDIO PIZZANO