

Affitti brevi e reddito d'impresa: quando la cedolare secca non basta più

SINTESI OPERATIVA

La locazione breve può diventare attività d'impresa anche con un solo appartamento, quando abitudine, continuità e organizzazione mostrano una gestione professionale dei soggiorni. In tal caso i proventi non beneficiano della cedolare secca, ma concorrono al reddito d'impresa con aliquote ordinarie e può emergere l'IVA per le annualità contestate. Dal 2026 la presunzione legale opera da due appartamenti, ma stare sotto la soglia non protegge automaticamente: l'Amministrazione può provare l'imprenditorialità secondo gli articoli 55 del TUIR e 2082 del codice civile.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Gestire affitti brevi in modo continuativo, organizzato e con ricavi ricorrenti può trasformare quella che sembra una semplice rendita immobiliare in attività d'impresa. Lo ha confermato la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Firenze con la sentenza n. 148/2026, che ha riqualificato come reddito d'impresa i proventi di un contribuente con una sola unità immobiliare locata tramite piattaforma, valorizzando la combinazione tra abitudine, continuità e organizzazione. La conseguenza è diretta: niente cedolare secca (21% o 26% a seconda del numero di immobili), applicazione delle aliquote IRPEF ordinarie e possibile recupero IVA su tutte le annualità contestate. La Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) ha abbassato la soglia della presunzione legale relativa di imprenditorialità da quattro a due appartamenti; ma restare sotto quella soglia non equivale a una protezione assoluta, perché il Fisco può sempre dimostrare l'imprenditorialità in base ai criteri generali dell'art. 55 TUIR e dell'art. 2082 c.c.

IL CONFINE CHE MOLTI IGNORANO

La locazione turistica gestita in modo stabile, ripetuto e organizzato può uscire dal perimetro della semplice rendita immobiliare. In quel caso non basta richiamare la disciplina degli affitti brevi: se emergono abitudine, professionalità e una struttura economica riconoscibile, il Fisco può riqualificare i proventi come reddito d'impresa. La conseguenza è netta: niente cedolare secca, applicazione delle aliquote IRPEF ordinarie e rischio di contestazioni anche per IVA e adempimenti connessi.

Nel linguaggio comune l'affitto breve viene spesso identificato con la durata del soggiorno. Sotto i 30 giorni, si pensa, il rapporto resta "turistico" e quindi fiscalmente leggero. È una lettura comoda, ma incompleta.

La disciplina dell'art. 4 del D.L. 50/2017 riguarda i contratti di locazione di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche fuori dall'esercizio di impresa. Il secondo pezzo della frase è quello che pesa di più: *fuori dall'esercizio di impresa*. Il contratto può essere breve, ma l'attività può non esserlo affatto. Se l'immobile viene offerto tutto l'anno, con prenotazioni continue, promozione stabile sui portali, ricavi ricorrenti e gestione organizzata, l'operazione assume un'altra fisionomia. La forma contrattuale resta quella della locazione, ma la sostanza economica somiglia sempre più a un'attività commerciale.

LA SENTENZA CGT FIRENZE N. 148/2026

La parola chiave è "frequenza". Non perché la frequenza, da sola, basti sempre a creare reddito d'impresa – sarebbe una forzatura. Ma la frequenza è uno degli indizi più forti, soprattutto quando non vive isolata.

I giudici tributari, nella sentenza n. 148/2026 della Corte di giustizia tributaria di primo grado di Firenze, hanno valorizzato proprio questo insieme di elementi: numero elevato di prenotazioni, continuità nel tempo, uso dei portali online e assenza di altri redditi significativi. Il caso riguardava **una sola unità immobiliare**, con annualità anteriori alla nuova so-

glia 2026. Questo dato è determinante: la qualificazione imprenditoriale è scattata al di sotto di qualsiasi soglia numerica normativa, rendendo la pronuncia particolarmente rilevante per gli operatori del settore.

La questione è delicata perché il contribuente può restare formalmente dentro il numero di immobili ammesso dalla disciplina pro tempore, ma risultare comunque fuori dal regime della locazione privata. Il limite numerico, in altri termini, non cancella l'indagine sui fatti.

LA RICOSTRUZIONE DELLA VICENDA

Dalla ricostruzione della vicenda emerge un controllo avviato dalla Guardia di finanza su una struttura ricettiva registrata su piattaforme telematiche. Gli accertatori hanno acquisito prenotazioni, prospetti riepilogativi e fatture emesse dal portale. Il periodo osservato era ampio, dal 2017 al 2023.

Il contribuente sosteneva che i proventi dovessero restare nell'area della locazione breve, con applicazione della cedolare secca. L'Ufficio, invece, ha letto quei flussi come attività imprenditoriale. La Corte ha dato ragione all'Amministrazione finanziaria.

Non risulta decisivo un solo dato. Non basta il portale. Non basta nemmeno la presenza di molti ospiti, presa da sola. Il punto è la combinazione degli elementi.

ELEMENTO EMERSO	PERCHÉ PESA NELLA VALUTAZIONE	È DECISIVO DA SOLO?
Centinaia di prenotazioni annue	Mostra una gestione non episodica	No
Attività protratta per più anni	Rafforza l'abitudine	No
Presenza stabile su portali online	Indica promozione continuativa	No
Ricavi rilevanti e ricorrenti	Avvicina l'attività a una fonte economica ordinaria	No
Assenza di altri redditi imponibili	Può segnalare funzione di sostentamento	No
Pulizie e cambio biancheria gestiti dal locatore	Rivela un'organizzazione operativa	Dipende dai casi

Il quadro complessivo ha portato i giudici a escludere la natura meramente occasionale dell'attività. Da qui lo stop alla cedolare secca.

CEDOLARE SECCA: COS'È E PERCHÉ DECADE

La cedolare secca, prevista dall'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, è un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle addizionali e delle imposte di registro e bollo. Per gli affitti brevi, la Legge di Bilancio 2026 (L. n. 199/2025) ha confermato un doppio binario: **aliquota del 21% sul primo immobile** (a scelta del contribuente) e **aliquota del 26% sul secondo immobile**. Dal terzo immobile in poi, come si vedrà, non è più ammessa la cedolare secca. Il regime sostitutivo presuppone però che il reddito resti fuori dall'attività d'impresa.

Se i canoni vengono riqualificati come reddito d'impresa, il regime sostitutivo non è più compatibile. Non si tratta di una decadenza formale, ma di un problema strutturale: il reddito cambia categoria e deve confluire nel reddito complessivo d'impresa, con tassazione IRPEF ordinaria a scaglioni progressivi.

Nella prassi, qui nasce un equivoco frequente. Il contribuente ritiene di essere coperto perché il portale ha applicato la ritenuta. Ma la ritenuta operata dall'intermediario – disciplinata dalla circolare Agenzia delle Entrate 10/E/2024 che ha chiarito gli obblighi dei gestori di piattaforme telematiche – non trasforma un reddito d'impresa in reddito da locazione privata. Può rilevare sul piano dei versamenti, se correttamente scomputabile secondo le regole applicabili, ma non salva il regime scelto. La difesa non può poggiare solo su "Airbnb ha trattenuto l'imposta". Serve dimostrare che l'attività, nella sostanza, non era impresa.

LA STRETTA DELLA LEGGE DI BILANCIO 2026

La normativa si è irrigidita. Con la Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199, art. 1, comma 17), il legislatore ha modificato la soglia rilevante per la presunzione di imprenditorialità nelle locazioni brevi. Dal periodo d'imposta 2026, il regime fiscale della cedolare secca può operare solo se vengono destinati alla locazione breve non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Dal terzo appartamento scatta la **presunzione legale relativa** di attività svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 c.c., con fuoriuscita dal regime della cedolare secca.

Il termine "presunzione legale relativa" merita attenzione. Non si tratta di una presunzione assoluta: il contribuente che supera la soglia numerica ha la facoltà di dimostrare, con idonea prova contraria, che l'attività non presenta i caratteri dell'impresa. Al di sotto della soglia, invece, è l'Amministrazione finanziaria a dover provare caso per caso l'imprenditorialità – come è avvenuto proprio nella sentenza CGT Firenze n. 148/2026.

Restare entro due appartamenti non crea una protezione assoluta. Significa solo che non opera quella specifica presunzione numerica. Se però l'attività mostra continuità, organizzazione, professionalità e ricavi strutturati, il Fisco può comunque sostenere l'esistenza dell'impresa sulla base dei criteri generali dell'art. 55 del TUIR e dell'art. 2082 c.c. È una differenza sottile, ma decisiva.

IL RISCHIO DELL'AUTOMATISMO PERICOLOSO

Molti proprietari ragionano così: "Ho uno o due appartamenti, quindi non sono impresa". È un automatismo pericoloso. Il numero degli immobili serve a far scattare una presunzione. Non esaurisce la qualificazione dell'attività. Un immobile locato poche settimane l'anno ha un profilo radicalmente diverso da due immobili gestiti per dodici mesi, con tariffe dinamiche, recensioni, check-in programmati, pulizie dopo ogni uscita, messaggistica continua e calendario sempre aperto.

Si consideri un caso pratico. Un soggetto concede per 20 giorni l'anno la casa ereditata al mare. Pubblica un annuncio a giugno, non offre servizi, incassa due canoni e chiude la stagione. Qui la natura privata appare coerente, salvo elementi anomali. Diverso è il caso di chi mantiene due appartamenti su più piattaforme tutto l'anno, riceve 180 prenotazioni, affida le pulizie a un fornitore fisso, aggiorna i prezzi in base alla domanda e gestisce l'attività come entrata principale. Sotto la soglia numerica, certo. Ma non necessariamente fuori dal rischio di riqualificazione. La domanda corretta non è soltanto "quanti appartamenti ci sono?". È anche: "come vengono gestiti?".

SERVIZI ACCESSORI: IL CONFINE CON L'ATTIVITÀ RICETTIVA

La locazione breve può comprendere alcuni servizi strettamente collegati all'uso dell'immobile. Si pensi alla fornitura iniziale di biancheria o alla pulizia dei locali prima dell'arrivo dell'ospite. Questi elementi, in molti casi, non bastano a trasformare la locazione in attività ricettiva.

Il problema nasce quando i servizi assumono una dimensione autonoma e organizzata. Colazione, cambio biancheria durante il soggiorno, pulizie periodiche, trasporto, assistenza alla persona, somministrazione di pasti, reception o disponibilità continuativa possono spostare l'asse verso un'attività più simile a quella alberghiera o para-alberghiera. Anche qui non esiste una formula secca. Nella prassi, un servizio marginale può restare neutro. Una rete stabile di servizi, pubblicizzata e inclusa nell'offerta, può invece diventare un tassello dell'imprenditorialità.

LE PIATTAFORME COME STRUMENTO DI PROVA

Le piattaforme non creano automaticamente impresa. Questo va detto con chiarezza, perché altrimenti si confonde lo strumento con la natura dell'attività. Tuttavia, i portali producono tracce molto forti: numero di prenotazioni, durata dei soggiorni, incassi, commissioni, recensioni, calendari, messaggi, frequenza degli arrivi. Per un controllo fiscale sono dati ordinati, cronologici e spesso più affidabili delle ricostruzioni fatte dopo.

Il locatore può percepire tutto come gestione domestica. Il fascicolo digitale del portale può raccontare altro: continuità, capacità ricettiva, organizzazione e ricerca sistematica di clientela. Questo non significa che ogni annuncio online sia impresa, ma che la prova della non occasionalità può essere più facile da costruire per il Fisco.



QUANDO SCATTA LA RIQUALIFICAZIONE: CONSEGUENZE CONCRETE

Quando l'attività viene riqualificata, le conseguenze possono essere rilevanti e riguardano più piani simultaneamente. Sul fronte delle imposte dirette, i canoni entrano nel reddito d'impresa con tassazione IRPEF ordinaria a scaglioni progressivi (fino al 43%), senza possibilità di applicare la cedolare secca. Sul fronte IVA, occorre chiarire che le locazioni abitative sono in linea di principio esenti ai sensi dell'art. 10, n. 8, D.P.R. 633/1972, ma questa esenzione può venire meno quando l'attività presenta caratteristiche para-alberghiere – con prestazione di servizi quali ristorazione, pulizie periodiche o reception organizzata – nel qual caso si applicano le aliquote IVA ordinarie (10% in base all'art. 26 DPR 633/72 per le prestazioni alberghiere). La riqualificazione può generare il recupero dell'IVA su tutte le annualità non prescritte, con sanzioni dal 90% al 180% dell'imposta evasa (art. 5 D.Lgs. 471/97).

Sul piano degli adempimenti, la riqualificazione impone l'apertura della partita IVA (con codice ATECO 55.20.51 – *Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence*, o il codice più specifico in base all'attività svolta), l'iscrizione al Registro delle Imprese per gli imprenditori individuali, l'applicazione degli Indicatori Sintetici di Affidabilità (ISA), la tenuta della contabilità secondo le regole ordinarie o semplificate, e – nella maggior parte delle Regioni – la presentazione della SCIA presso il SUAP del Comune ai sensi della normativa regionale sul turismo.

LA CHECK-LIST DEL RISCHIO

Prima di applicare la cedolare secca, il locatore dovrebbe esaminare la propria posizione con un criterio concreto. Non serve una diagnosi astratta, serve guardare ai fatti.

DOMANDA	RISCHIO BASSO	RISCHIO PIÙ ALTO
Quanti appartamenti sono destinati ad affitti brevi nel 2026?	Uno o due	Tre o più
Per quanti giorni sono disponibili?	Periodi limitati	Quasi tutto l'anno
Quante prenotazioni vengono ricevute?	Poche e occasionali	Numerose e ricorrenti
I ricavi sono marginali?	Entrata accessoria	Fonte stabile di reddito
Ci sono servizi ulteriori?	Solo dotazioni essenziali	Servizi organizzati e pubblicizzati
Esiste una struttura gestionale?	Gestione personale sporadica	Fornitori, procedure, prezzi dinamici

Se più risposte finiscono nella colonna di destra, il tema non è più solo fiscale. Diventa un problema di corretta qualificazione dell'attività.

IL PUNTO CIECO DA NON SOTTOVALUTARE

Il punto cieco è credere che la cedolare secca dipenda solo da una casella: durata sotto i 30 giorni, numero di appartamenti, assenza di partita IVA. La realtà è meno comoda. Il Fisco guarda all'assetto effettivo. Se l'attività appare stabile, organizzata e idonea a produrre reddito in modo continuativo, l'etichetta scelta dal contribuente perde forza. E questo vale ancora di più dopo il 2026, con la soglia normativa ridotta a due appartamenti.

La gestione degli affitti brevi resta possibile in forma privata. Ma deve essere davvero privata, non soltanto dichiarata tale.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

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

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (28/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO