

Tassazione Affitti brevi: sei formule per gestire le imposte

SINTESI OPERATIVA

Per gli affitti brevi non esiste un regime fiscale sempre conveniente: la scelta tra IRPEF progressiva, cedolare secca, partita IVA e forfettario dipende da immobili posseduti, detrazioni e reddito complessivo. Dal 2026 la soglia che fa scattare la natura imprenditoriale scende da quattro a due appartamenti: chi ne loca tre deve quindi operare con partita IVA. Sul primo appartamento può applicarsi la cedolare al 21%, mentre dal secondo l'aliquota sale al 26%; il forfettario può prevedere la flat tax al 5% per i nuovi operatori, se ricorrono i requisiti.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Dall'IRPEF progressiva alla cedolare secca, passando per la partita IVA e il regime forfettario: chi affitta un appartamento per periodi brevi si trova davanti a una mappa fiscale piuttosto articolata. Non esiste un percorso universalmente conveniente – dipende dal numero di immobili, dalle detrazioni disponibili, dal reddito complessivo. E dal 2026, la legge di bilancio (L. 207/2024) ha riscritto una delle regole chiave: la soglia oltre la quale l'attività diventa imprenditoriale si abbassa da quattro a due appartamenti, rendendo obbligatoria la partita IVA già dal terzo immobile locato. Un cambiamento che rimescola le carte per migliaia di proprietari.

IN BREVE

Chi affitta un appartamento per brevi periodi si trova davanti a un ventaglio di sei regimi fiscali, ciascuno con logiche e convenienze diverse. Il sistema ruota attorno alla cedolare secca: al 21% sul primo immobile, al 26% sul secondo. Dal 1° gennaio 2026, la legge di bilancio (L. 207/2024) ha abbassato da quattro a due il numero di appartamenti gestibili in forma privata, rendendo obbligatoria la partita IVA già dal terzo immobile locato – una stretta che coinvolge potenzialmente migliaia di host su piattaforme come Airbnb e Booking. Chi resta sotto la soglia può scegliere tra IRPEF ordinaria e cedolare secca, ottimizzando la designazione dell'immobile "agevolato" in dichiarazione. Chi supera la soglia può accedere al regime forfettario, con flat tax al 5% per i primi cinque anni, oppure alla tassazione IRPEF ordinaria con deduzione analitica dei costi. I comodatari e sublocatori seguono invece percorsi del tutto diversi, producendo redditi diversi ex art. 67 TUIR con piena deducibilità dei costi sostenuti.

COSA SI INTENDE PER LOCAZIONE BREVE

Prima di ragionare sulle imposte, vale la pena ricordare di cosa si parla. La locazione breve – regolata dall'articolo 4 del DL 50/2017, convertito con L. 96/2017 – è un contratto di durata massima di 30 giorni, stipulato da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa. Riguarda appartamenti singoli (o singole stanze), con eventuale fornitura di biancheria, pulizia e wi-fi. Fuori da questo perimetro rientrano le strutture extralberghiere con servizi aggiuntivi – B&B, case vacanza con reception, strutture con servizio di ristorazione – che seguono regole diverse e sono fiscalmente assimilate alle attività commerciali.

Una distinzione tutt'altro che formale. Chi gestisce, per esempio, un appartamento su Airbnb con check-in autonomo e pulizie incluse, ma senza altri servizi, resta nell'ambito delle locazioni brevi. Chi invece offre colazione o assistenza continuativa agli ospiti entra in una categoria diversa e non può avvalersi della cedolare secca affitti brevi.

IRPEF ORDINARIA: TASSAZIONE SUL 95% DEL CANONE

Per chi resta nel regime IRPEF ordinario, il canone percepito confluisce nel reddito complessivo e viene tassato secondo gli scaglioni progressivi: 23% fino a 28.000 euro, 35% da 28.001 a 50.000, 43% oltre quella soglia – più le addizionali regionali e comunali che variano da territorio a territorio.

Non si tassa però l'intero canone. Ai redditi fondiari da locazione si applica un abbattimento forfetario del 5%, per cui l'imponibile è pari al 95% del canone annuo lordo. Niente deduzioni analitiche – i costi reali (pulizie, utenze, manutenzioni) non si scaricano, salvo importi modestissimi legati alla gestione amministrativa.

Il reddito fondiario si tassa al momento della maturazione, non della percezione. Questo significa che un canone pattuito per gennaio-giugno 2026, anche se incassato in ritardo, genera comunque reddito 2026 e contribuisce alla base imponibile di quell'anno.

Chi ha molte detrazioni – figli a carico, mutuo prima casa, spese mediche – potrebbe trovare convenienza a restare nell'IRPEF ordinaria, perché queste voci abbattano l'imposta finale. Viceversa, chi ha un reddito già elevato e poche detrazioni vedrà il canone tassato al 43% più addizionali: un prelievo che può superare il 46-47%, ben oltre la cedolare.

COMODATARI E SUBLOCATORI: I COSTI SI DEDUCONO DAVVERO

Il comodatario che subloca – cioè chi usa un immobile ricevuto in prestito gratuito e lo affitta a terzi per brevi periodi – non produce redditi fondiari ma redditi diversi, ai sensi dell'articolo 67 del TUIR. La differenza non è banale.

I redditi diversi si tassano al netto dei costi inerenti e documentati: il canone passivo che si paga al proprietario, le spese di pulizia, le commissioni delle piattaforme (Booking, Airbnb), le utenze effettivamente a carico del sublocatore. Il saldo – ricavi meno costi – è la base imponibile, su cui si applica l'IRPEF con le relative addizionali.

I proventi vengono tassati per cassa e sui relativi canoni – al momento del pagamento – il sostituto d'imposta (piattaforme o intermediari) applica una ritenuta del 21%. Si tratta di una ritenuta a titolo d'acconto, non definitiva: in dichiarazione si effettua il conguaglio con l'IRPEF dovuta, tenendo conto anche delle spese di pulizia, commissioni e utenze a carico del sublocatore.

Per questa tipologia, la cedolare secca non si applica: l'agevolazione è riservata ai proprietari dell'immobile, non a chi lo detiene a titolo di comodato o lo subloca.

CEDOLARE SECCA AL 21%: IL PRIMO APPARTAMENTO

La cedolare secca è un'imposta sostitutiva facoltativa che sostituisce IRPEF, addizionali regionali e comunali sul reddito da locazione. Per il primo appartamento destinato ad affitti brevi, l'aliquota è fissata al 21%, calcolata sull'intero canone percepito senza alcun abbattimento.

Nessuna deduzione è ammessa. In cambio, non si devono registrare né bollare i contratti, e il prelievo è definitivo: il canone non confluisce nel reddito complessivo e non incide su detrazioni, calcolo dell'ISEE o quota IRPEF sugli altri redditi.

Il sostituto d'imposta – intermediario immobiliare o portale telematico come Airbnb – è tenuto a versare la ritenuta del 21% all'erario entro il 16 del mese successivo e a trasmettere la Certificazione Unica entro il 16 marzo dell'anno seguente. Per i contribuenti in regime di cedolare secca, questa ritenuta è a titolo definitivo; per chi rimane nell'IRPEF ordinaria, è invece a titolo d'acconto e si conguaglia in dichiarazione.

Un aspetto che a volte sfugge: la cedolare secca non è ammessa quando il conduttore è una persona giuridica – una società, un'impresa – anche se la destinazione dell'immobile è poi abitativa. L'agevolazione è riservata ai contratti tra privati: chi affitta a un'azienda per uso foresteria dei dipendenti, per intendersi, non può optare per la cedolare.

Il codice CIN (Codice Identificativo Nazionale) è obbligatorio, va riportato in tutti gli annunci online e sull'immobile. Gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici sono tenuti a indicarlo. Il CIN si ottiene tramite la Banca Dati delle strutture ricettive del Ministero del Turismo.



ALIQUOTA AL 26% DAL SECONDO APPARTAMENTO

Chi mette a reddito due immobili con affitti brevi può applicare la cedolare secca su entrambi, ma con aliquote differenziate. Sul primo appartamento – quello che il contribuente sceglie liberamente in dichiarazione dei redditi (quadro B, codice utilizzo 2) – resta il 21%. Sul secondo (codice utilizzo 3), l'aliquota sale al 26%.

La scelta di quale immobile designare come "primo" è del tutto libera. Nella prassi, conviene indicare quello con il canone più elevato, perché su quella somma maggiore si applica l'aliquota inferiore. Non esistono vincoli territoriali o di precedenza temporale.

Esempio pratico. Un proprietario ha due appartamenti: il primo, in zona centrale, genera 18.000 euro di canoni annui da locazioni brevi; il secondo, in periferia, ne produce 8.000. Designando il primo come "unità agevolata", paga: $18.000 \times 21\% = 3.780$ euro + $8.000 \times 26\% = 2.080$ euro. Totale: 5.860 euro. Se invece designasse il secondo, pagherebbe $18.000 \times 26\% + 8.000 \times 21\% = 4.680 + 1.680 = 6.360$ euro. La differenza è di 500 euro annui.

Questo meccanismo non si può ottimizzare ulteriormente suddividendo lo stesso immobile in più contratti: il fisco conta le unità catastali, non i singoli contratti di locazione.

DAL TERZO IMMOBILE SCATTA LA PARTITA IVA

La legge di bilancio 2026 (L. 207/2024, articolo 7, in vigore dal 1° gennaio 2026) ha abbassato da **quattro a due** il numero massimo di appartamenti gestibili come privati. Chi destina tre o più unità immobiliari ad affitti brevi è presunto per legge imprenditore e deve aprire la partita IVA.

La presunzione è automatica e scatta indipendentemente da come il proprietario detiene gli immobili (piena proprietà, comodato, usufrutto) o da chi gestisce l'attività. Il conteggio è su base annuale e riguarda le unità abitative effettivamente messe a reddito con contratti inferiori a 30 giorni. Si segnala che, in assenza di una norma transitoria espressa, per il 2026 si pone la questione dell'imputazione per competenza dei redditi fondiari già in corso al 1° gennaio: un aspetto su cui si attendono chiarimenti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

Aprire la partita IVA comporta una serie di adempimenti:

- ◆ Presentare la SCIA al Comune tramite lo sportello SUAP;
- ◆ Aprire la posizione INPS (gestione commercianti) e, in presenza di personale dipendente, quella INAIL;
- ◆ Richiedere il CIN tramite il portale del Ministero del Turismo;
- ◆ Emettere fattura elettronica verso gli ospiti.

Le locazioni sono esenti IVA ai sensi dell'articolo 10, n. 8, del DPR 633/1972 (uso abitativo), quindi non si applica l'imposta sul valore aggiunto nelle fatture. L'esenzione non libera però dall'obbligo di fattura elettronica. Chi gestisce strutture con servizi extralberghieri (pernottamento con colazione, reception con orari fissi, ecc.) rientra nel codice ATECO 55 con aliquota IVA al 10%, ai sensi del n. 120 della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972.

REGIME FORFETTARIO: FLAT TAX AL 5% PER I NUOVI

Chi è obbligato alla partita IVA può evitare l'IRPEF e accedere al regime forfettario, se ne rispetta le condizioni. La principale: ricavi annui non superiori a 85.000 euro. L'imposta sostitutiva è del 15% su una base imponibile ridotta, oppure del 5% per i primi 5 anni di attività genuinamente nuova. Si ricorda che il forfettario è precluso a chi percepisce redditi da lavoro dipendente superiori a 30.000 euro nell'anno precedente (art. 1, co. 57, lett. d-ter, L. 190/2014): una causa di esclusione rilevante per molti locatori che affiancano l'attività di affitti brevi a un impiego.

Al totale dei ricavi si applica il coefficiente di redditività del 40% (codice ATECO 55.20.51 – Case e appartamenti per vacanze, o 55.20.42). Il 60% restante è considerato forfettariamente come costo – non servono ricevute o fatture di spesa. Sul reddito così determinato, al netto dei contributi INPS versati, si applica l'aliquota del 15% (o 5%).

Esempio pratico. Un proprietario che apre partita IVA come nuovo operatore con 30.000 euro di ricavi da tre appartamenti paga: $30.000 \times 40\% = 12.000$ euro di reddito imponibile lordo. Deducendo i contributi INPS (circa 4.000-4.600



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

STUDIO PIZZANO

euro annui sulla quota fissa, soggetti ad aggiornamento annuale INPS): reddito netto 7.800 euro × 5% = 390 euro di imposta sostitutiva. Il carico totale (imposta + contributi) si aggira intorno ai 4.600 euro su 30.000 di ricavi.

Con la cedolare secca, invece, lo stesso contribuente pagherebbe: 18.000 × 21% + 12.000 × 26% = 3.780 + 3.120 = 6.900 euro, senza contributi previdenziali. A regime (dal sesto anno, aliquota al 15%): 7.800 × 15% = 1.170 + contributi ~ 5.770 euro. Le due strade si avvicinano, e la convenienza relativa dipende molto dal peso dei contributi fissi e dal reddito complessivo.

SCHEMA RIEPILOGATIVO: I SEI REGIMI FISCALI PER AFFITTI BREVI

REGIME	CHI PUÒ ACCEDERVI	BASE IMPONIBILE	ALiquota EFFETTIVA	DEDUZIONI COSTI
IRPEF ordinaria	Proprietari persone fisiche	95% del canone	23%-43% + addizionali	No (forfait 5%)
Redditi diversi	Comodatari, sublocatori	Ricavi – costi reali	23%-43% + addizionali	Sì (analitica)
Cedolare secca 21%	Proprietari, 1° immobile	100% del canone	21% sostitutiva	No
Cedolare secca 26%	Proprietari, 2° immobile	100% del canone	26% sostitutiva	No
P.IVA ordinaria	Dal 3° immobile (obbligo)	Ricavi – costi effettivi	IRPEF + addizionali	Sì (analitica)
Regime forfettario	Dal 3° immobile (se requisiti)	Ricavi × 40% – contributi	15% (5% per 5 anni)	No (forfait 60%)