

## Locazioni brevi e comproprietà: a chi spetta aprire la partita IVA?

### SINTESI OPERATIVA

*Dal 2026 l'obbligo di partita IVA per le locazioni brevi scatta oltre tre appartamenti destinati all'attività, invece dei quattro previsti in precedenza. In comproprietà, ciascun titolare considera l'immobile per intero ai fini del conteggio: la soglia può quindi essere superata anche senza proprietà esclusiva. La partita IVA va attribuita al soggetto che esercita concretamente l'attività ricettiva, valutando gestione, accordi e organizzazione. La scelta incide su reddito d'impresa, aliquote e perdita della cedolare secca, che non si applica oltre il nuovo limite.*

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

**L**e modifiche introdotte dalla manovra finanziaria per il 2026 hanno ridisegnato in modo sostanziale il perimetro delle locazioni turistiche brevi, abbassando da quattro a tre il numero di appartamenti che fanno scattare l'obbligo di aprire la partita IVA. Una soglia, questa, che obbliga chi la supera ad abbandonare completamente il regime del reddito fondiario e la possibilità di avvalersi della cedolare secca. Ma cosa succede quando gli immobili non sono di proprietà esclusiva? La questione si complica, e non poco, quando si parla di comproprietà.

Prendiamo il caso di due fratelli che ricevono in eredità tre o più appartamenti e decidono di metterli a reddito con affitti brevi. Chi dei due, o entrambi, deve aprire la posizione fiscale? La risposta non è così scontata come potrebbe sembrare.

### IL NUOVO QUADRO NORMATIVO DELLE LOCAZIONI BREVI

Dal primo gennaio 2026 le regole del gioco sono cambiate. Per chi rimane sotto la soglia dei tre immobili destinati agli affitti turistici di breve durata, il regime di cedolare secca resta disponibile – sempre che il contribuente decida di optarvi, visto che la tassazione ordinaria resta comunque percorribile. Ma qui arriva la vera novità: l'aliquota agevolata al 21% si applica soltanto al primo immobile, mentre per il secondo si sale al 26%. Spetta al locatore, in sede di dichiarazione dei redditi, scegliere su quale unità immobiliare far ricadere il trattamento più vantaggioso.

Gli intermediari immobiliari, dal canto loro, continuano ad applicare una ritenuta del 21% a titolo di acconto sull'intero importo dei canoni che incassano o che si limitano a intermediare. Quando però si supera la soglia dei due immobili, tutta l'attività assume carattere imprenditoriale, con conseguenze fiscali e contabili ben diverse.

### COMPROPRIETÀ: OGNI COINTESTATARIO CONTA L'IMMOBILE PER INTERO

La vera insidia sta proprio qui. Quando un immobile appartiene a più soggetti, ciascuno di loro deve conteggiare l'intera unità ai fini del proprio limite personale di due appartamenti. Non conta la percentuale di possesso: che si tratti del 100%, del 50% o anche solo del 10%, l'immobile va comunque computato per intero.

Facciamo un esempio pratico. Un contribuente possiede in via esclusiva un appartamento che affitta con formule brevi. Eredita poi, insieme al fratello, altri due immobili che i fratelli decidono di gestire allo stesso modo. Anche se la quota di possesso su questi ultimi due è solo del 50%, il contribuente si ritrova ad aver superato la soglia dei due immobili. Risultato: scatta l'obbligo di aprire partita IVA.

### LA DISCIPLINA GENERALE DELLA COMPROPRIETÀ

Del resto, il meccanismo segue la logica generale del TUIR in materia di redditi fondiari. Secondo quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 26, il reddito fondiario concorre alla formazione del reddito complessivo di ciascun titolare nella misura corrispondente alla quota di proprietà. Ma attenzione: il primo comma dello stesso articolo stabilisce che i

redditi fondiari contribuiscono al reddito complessivo dei possessori degli immobili a prescindere dall'effettiva riscossione dei canoni.

C'è poi un aspetto che l'Agenzia delle Entrate ha chiarito già nel 2012, con la circolare 20/E (risposta numero 6): quando un immobile è in comproprietà e il contratto di locazione viene firmato da uno solo dei comproprietari, gli effetti si estendono automaticamente anche al cointestatario assente. Questo significa che anche chi non ha materialmente sottoscritto l'accordo è comunque tenuto a dichiarare il reddito fondiario per la quota che gli spetta.

## CHI DEVE APRIRE LA PARTITA IVA TRA I COMPROPRIETARI?

Torniamo al nostro caso dei due fratelli. Se entrambi superano la soglia conteggiando gli immobili in comproprietà, tecnicamente entrambi dovrebbero aprire partita IVA? La normativa non fornisce indicazioni esplicite su questo punto, ma la prassi amministrativa lascia intendere che ciascun comproprietario deve valutare la propria posizione individualmente. Se il limite viene superato, l'obbligo scatta per il singolo, indipendentemente da cosa facciano gli altri cointestatari.

Va detto che questa interpretazione genera non poche perplessità operative. Ci si chiede, ad esempio, se sia possibile che solo uno dei comproprietari apra la partita IVA mentre l'altro continui a dichiarare reddito fondiario. La questione resta aperta e sarebbe auspicabile un chiarimento ufficiale da parte dell'Amministrazione finanziaria.

## ALIQUOTE DIFFERENZIATE E SCELTE STRATEGICHE

Un altro aspetto da considerare riguarda la differenziazione delle aliquote. Chi resta sotto soglia deve decidere quale immobile tassare al 21% e quale al 26%. Nel caso di immobili in comproprietà, questa decisione potrebbe non essere coordinata tra i vari titolari, con possibili inefficienze fiscali.

Si pensi a due comproprietari che possiedono ciascuno anche un altro immobile in esclusiva. Potrebbero trovarsi nella situazione di dover scegliere quale unità beneficia dell'aliquota più bassa, ma senza poter coordinare le rispettive scelte. Uno potrebbe applicare il 21% all'immobile in esclusiva, l'altro a quello in comproprietà, con risultati complessivamente subottimali.



**STUDIO PIZZANO** STUDIO SABATINO PIZZANO  
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

**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 (15/01/2026). 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