

Locazioni turistiche e brevi: il punto sul regime fiscale 2026

SINTESI OPERATIVA

Nel 2026 il trattamento fiscale delle locazioni brevi e turistiche dipende dalla qualificazione del rapporto: locazione, attività ricettiva e gestione organizzata non sono categorie intercambiabili. La soglia introdotta dalla legge di bilancio 2026 può far scattare il reddito d'impresa per le locazioni brevi; servizi, numero di immobili e modalità operative incidono sulla valutazione. Proprietari, intermediari e gestori devono distinguere i contratti, applicare il regime coerente e considerare piattaforme digitali e direttiva ViDA.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La Fondazione e il Consiglio nazionale dei commercialisti hanno pubblicato un documento dedicato al regime fiscale delle locazioni turistiche. Il documento, curato dalla Commissione di studio CNDCEC “Fiscalità immobiliare e della transizione ecologica”, arriva in un momento tutt'altro che banale: la nuova soglia di imprenditorialità introdotta dalla legge di bilancio 2026 per le locazioni brevi continua a sollevare dubbi interpretativi. E non pochi. Prima ancora di affrontare il tema fiscale vero e proprio, il documento si sofferma a lungo sui profili definitori. Una scelta che – a prima vista potrebbe sembrare marginale – si rivela invece centrale. Perché nel settore degli affitti brevi e turistici la confusione terminologica è davvero diffusa, e spesso genera errori pratici anche tra professionisti esperti.

LOCAZIONE TURISTICA: UN CONTRATTO SENZA DEFINIZIONE PRECISA

La locazione turistica è, sotto il profilo giuridico, un contratto atipico. Non compare nel codice civile, non trova definizione nella legge 431/1998 sulle locazioni abitative – che anzi all'art. 1, comma 2, lett. c) esclude espressamente dalla propria disciplina le locazioni stipulate per soddisfare esigenze di natura transitoria – e viene citata dal Codice del Turismo, ossia dall'art. 53 del DLgs 79/2011. La disciplina applicabile si ricava, in via residuale, dagli artt. 1571 e seguenti del codice civile, che regolano la locazione in senso generale.

In termini pratici, la locazione turistica si caratterizza per essere stipulata **per periodi di tempo limitati**, con la finalità esclusiva di soddisfare esigenze di tipo turistico. Un elemento qualificante è l'assenza di servizi aggiuntivi di tipo alberghiero: niente colazione, niente ristorazione, nessuna pulizia quotidiana delle camere o cambio biancheria durante il soggiorno. Perché quando quei servizi ci sono, l'operazione assume una natura diversa. Si tratta pur sempre, nella sostanza, di una “locazione” in senso tecnico, dove il godimento dell'immobile prevale rispetto ai servizi erogati.

Eppure – ed è questo uno dei punti che il documento chiarisce con attenzione – la locazione turistica non è la stessa cosa della locazione breve. I due contratti si sovrappongono in parte, ma non coincidono. Anzi, in certi casi possono divergere in modo significativo.

IL DISCRIMINE TRA LOCAZIONE BREVE E TURISTICA

Le **locazioni brevi**, come definite dall'art. 4 del DL 50/2017, sono contratti di durata non superiore a 30 giorni, stipulati – anche tramite intermediari – da persone fisiche che agiscono al di fuori dell'attività d'impresa. I soli servizi accessori consentiti sono la pulizia dei locali e il cambio della biancheria. Questo è il quadro normativo di riferimento per chi vuole applicare la fiscalità agevolata delle locazioni brevi, inclusa la cedolare secca.

La locazione turistica, invece, è la tipologia contrattuale che “regge” l'intera operazione sul piano civilistico. Sotto quest'ombrello possono rientrare anche contratti che non soddisfano i requisiti delle locazioni brevi: si pensi a un affitto stipulato per 45 giorni, oppure a una locazione conclusa da una società immobiliare a scopo turistico. In entrambi i casi, si tratta di locazione turistica, ma non di locazione breve nel senso tecnico del DL 50/2017.

Detto altrimenti: tutte le locazioni brevi sono (di norma) anche locazioni turistiche, ma non vale il contrario. La distinzione non è solo teorica. Ha ricadute concrete sul regime fiscale applicabile e, dal 2026, anche sulla soglia di imprenditorialità.

SCHEMA RIEPILOGATIVO: LOCAZIONI BREVI VS. LOCAZIONI TURISTICHE

CARATTERISTICA	LOCAZIONE BREVE	LOCAZIONE TURISTICA
Durata massima	30 giorni	Nessun limite (può superare i 30 giorni)
Soggetto locatore	Solo persona fisica fuori da attività d'impresa	Anche società o enti
Servizi ammessi	Pulizia locali e cambio biancheria	Nessun servizio di tipo alberghiero
Normativa di riferimento	Art. 4, DL 50/2017	Art. 53, DLgs 79/2011 e art. 1571 c.c.
Reddito generato (tipico)	Fondiaro (cedolare secca o IRPEF); diverso se stipulato dal comodatario	Fondiaro, diverso o d'impresa
Piattaforme digitali (dal 2028-2030)	Soggette a direttiva ViDA (deemed supplier)	Soggette a direttiva ViDA (deemed supplier)

AFFITTACAMERE, B&B E CASE VACANZE: IL RUOLO DELLE REGIONI

Il documento si occupa anche di altre figure ricorrenti nel settore: affittacamere, bed and breakfast e case vacanze. Si tratta di strutture ricettive in cui l'attività di locazione turistica può trovare collocazione, sia pur con caratteristiche operative diverse.

Le definizioni puntuali di queste strutture dipendono oggi dalla **normativa regionale**. Dopo la sentenza n. 80/2012 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 1 comma 1 del DLgs 79/2011 (Codice del Turismo), la competenza in materia di turismo è rimasta saldamente in capo alle singole regioni. Il CNDCEC, consapevole della frammentazione normativa che ne deriva, ha predisposto una tabella riepilogativa che raccoglie le indicazioni delle varie realtà territoriali. Utile, nella prassi, per chi opera in contesti regionali diversi.

LOCAZIONI TURISTICHE E BREVI: LA FISCALITÀ NEL DETTAGLIO

Entrando nel merito fiscale, il documento distingue tre possibili categorie reddituali che la concessione di un alloggio a finalità turistica può generare, a seconda delle circostanze:

- ♦ reddito fondiario
- ♦ reddito diverso
- ♦ reddito d'impresa

Per le locazioni turistiche che producono reddito fondiario, si illustrano sia il regime ordinario IRPEF sia la possibilità di optare per la cedolare secca, ai sensi dell'art. 3 del DLgs 23/2011. In questo ambito rientrano le locazioni brevi disciplinate dall'art. 4 del DL 50/2017, con tutta la complessità legata alla presunzione di imprenditorialità.

Sul piano delle aliquote, occorre tenere presente il quadro vigente: la Legge di Bilancio 2024 (art. 1, comma 63, L. 213/2023) ha modificato l'art. 4, comma 2, del DL 50/2017, fissando l'aliquota della cedolare secca al **21% per il primo immobile** (individuato dal contribuente in sede di dichiarazione) e al **26% per il secondo**. La Legge di Bilancio 2026 (art. 1, comma 17, L. 199/2025) ha ulteriormente articolato il regime, introducendo l'aliquota del **30% per il terzo e quarto immobile** – fermo restando che, a partire dal terzo appartamento destinato a locazione breve nel medesimo periodo d'imposta, scatta la presunzione di imprenditorialità che preclude l'intero regime agevolato.

Proprio su questo punto il documento si sofferma con cura. La novità introdotta dall'art. 1, comma 17, della Legge 30 dicembre 2025, n. 199 modifica il comma 595 della Legge n. 178/2020: a partire dal periodo d'imposta 2026, il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'art. 4, commi 2 e 3, del DL 50/2017 è riconosciuto **solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. La soglia precedente – introdotta dalla Legge di Bilancio 2021 – era fissata a più di quattro appartamenti: la riforma dimezza dunque il limite in modo netto. Il superamento della soglia – che rileva in base al numero di appartamenti **destinati** alla locazione breve (cioè offerti sul mercato), a prescindere dai contratti effettivamente conclusi – comporta la presunzione legale di esercizio in forma d'impresa ai sensi dell'art. 2082 c.c., con conseguente impossibilità di accedere alla cedolare secca e obbligo di applicare il regime ordinario d'impresa.

Si segnala che, al momento della stesura del presente articolo, il Decreto Milleproroghe 2026 contiene un emendamento che prospetta la proroga al 1° luglio 2026 dell'entrata in vigore della nuova soglia: l'iter parlamentare è ancora in corso e occorrerà monitorarne l'esito.

■ QUANDO SCATTA IL REDDITO D'IMPRESA

La parte dedicata al reddito d'impresa è forse quella più delicata. Il documento esamina i principali documenti di prassi e le pronunce giurisprudenziali che, nel corso degli anni, hanno fornito indicazioni sulle condizioni in grado di trasformare una locazione turistica in attività imprenditoriale.

Non si tratta di una questione di importi, bensì di organizzazione. La locazione turistica diventa reddito d'impresa quando l'attività è organizzata in forma d'impresa: presenza di dipendenti, fornitura di servizi accessori significativi, struttura gestionale continuativa. Un bed and breakfast gestito in forma professionale, con personale e servizi ricorrenti, può facilmente superare la soglia. Un privato che affitta saltuariamente un appartamento, di norma, no.

Il confine non è sempre nitido, e il documento – correttamente – non pretende di tracciarlo in modo definitivo. Si limita a fornire i criteri interpretativi utili per orientarsi, rinviando alle singole situazioni concrete.

■ LA DIRETTIVA VIDA E LE PIATTAFORME DIGITALI

Il documento si chiude con un tema destinato ad acquisire sempre maggiore rilevanza nei prossimi anni: la direttiva comunitaria ViDA (VAT in the Digital Age), approvata definitivamente dal Consiglio UE nel 2025. A partire dal **1° luglio 2028** – in via facoltativa per gli Stati membri, con applicazione obbligatoria dal **1° gennaio 2030** – questa normativa disciplinerà il trattamento IVA delle locazioni brevi effettuate tramite piattaforme digitali di prenotazione turistica, come Airbnb o Booking.

Il meccanismo centrale è quello del “**deemed supplier**” (**fornitore presunto**): le piattaforme digitali diventeranno **soggetti passivi IVA** obbligati a riscuotere e versare l'imposta per conto dei locatori privati che non siano già soggetti passivi autonomi. Si tratta di un istituto di diritto IVA europeo radicalmente diverso dall'attuale ritenuta del 21% che gli intermediari applicano ai sensi dell'art. 4, comma 5-bis, del DL 50/2017: nel nuovo sistema, la piattaforma non opera quale sostituto d'imposta sul reddito, bensì diventa essa stessa “fornitore” ai fini IVA, con obblighi di fatturazione, dichiarazione e versamento direttamente in capo alla piattaforma medesima.

Per i locatori privati che operano tramite piattaforme, si tratterà di un cambiamento di portata strutturale. Un assaggio di quello che sta per arrivare, insomma. E una ragione in più per tenere sotto controllo l'evoluzione normativa in un settore che, per molti, rappresenta una fonte di reddito significativa – ma anche un labirinto fiscale non sempre facile da percorrere.



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 (19/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO