

Partita IVA per affitti brevi: scatta anche con un solo appartamento

SINTESI OPERATIVA

L'affitto breve può assumere natura d'impresa anche con un solo appartamento: conta il modo organizzato e abituale con cui l'attività viene gestita, non il numero di immobili. La soglia delle tre unità opera come presunzione, ma non esclude che l'organizzazione imprenditoriale sia riconosciuta prima, con effetti su partita IVA, dichiarazione e regime applicabile. Chi offre alloggi turistici deve valutare servizi, continuità e modalità operative, verificando se la gestione privata e la cedolare secca siano coerenti con l'attività esercitata.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'attività di locazione turistica può configurarsi come reddito d'impresa ben prima che entrino in gioco le tre unità immobiliari previste dalla norma. Quello che conta, alla fine, è come si gestisce l'attività, non tanto il numero degli appartamenti messi a disposizione dei turisti. La questione, negli ultimi anni, ha creato parecchi grattacapi a chi affitta casa per brevi periodi, anche perché il confine tra gestione privata e impresa vera e propria non è sempre così netto.

QUANDO L'AFFITTO BREVE DIVENTA ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

La normativa fiscale italiana prevede due percorsi distinti per chi si occupa di locazioni brevi. Da una parte c'è la gestione occasionale, quella del proprietario che magari affitta il proprio appartamento quando parte per le vacanze, senza particolari strutture organizzative alle spalle. Dall'altra parte si colloca invece chi opera con metodo, continuità, magari offrendo servizi aggiuntivi ai propri ospiti – e qui le cose cambiano parecchio.

L'articolo 55 del TUIR stabilisce il principio fondamentale: quando un'attività di servizi viene esercitata in modo abituale e con un'organizzazione che ha una sua autonomia tecnica e funzionale, allora i guadagni che ne derivano vanno classificati come reddito d'impresa. Non importa se gli immobili coinvolti sono uno, due o dieci. Ciò che rileva è la modalità con cui si svolge l'attività, cioè se c'è quella professionalità che la rende ripetitiva, regolare e sistematica.

Una sentenza della Cassazione, la numero 33568 del 2024, ha confermato questo orientamento. Anche con una sola unità immobiliare, se la gestione presenta caratteristiche imprenditoriali – pensiamo a chi fa pubblicità continua, risponde alle prenotazioni in tempo reale, organizza servizi di pulizia professionale, gestisce check-in e check-out con procedure standardizzate – ecco che scatta l'obbligo di inquadrare quei proventi nel reddito d'impresa.

LA PRESUNZIONE DELLE TRE UNITÀ IMMOBILIARI

Il comma 595 dell'articolo 1 della legge 178 del 2020 ha introdotto una presunzione: chi destina almeno tre appartamenti alla locazione breve nel corso di un anno solare viene automaticamente considerato imprenditore. Questa regola, riformata di recente, serve a fare chiarezza, anche se in realtà non esaurisce tutte le possibilità.

Bisogna capire che questa soglia delle tre unità funziona come presunzione assoluta di imprenditorialità. Superato quel numero, non si può più optare per la cedolare secca, nemmeno volendo. Tutti i ricavi finiscono nel calderone del reddito d'impresa, indipendentemente dal regime contabile scelto. E attenzione: quando si oltrepassa la soglia, si devono conteggiare i guadagni di tutti gli immobili, non solo di quelli eccedenti i primi due.

Però – ed è questo il punto che spesso sfugge – la presunzione delle tre unità non è l'unico modo per configurare un'attività imprenditoriale. Se uno gestisce anche solo due appartamenti ma lo fa con struttura organizzativa, abitudine e professionalità, può comunque rientrare nel reddito d'impresa, anche senza raggiungere quella soglia numerica.

■ CEDOLARE SECCA: QUANDO SI PUÒ APPLICARE

La cedolare secca al 21% (su un'unità indicata in dichiarazione) o al 26% (per le altre) resta applicabile esclusivamente alle locazioni tra privati, quelle prive di carattere imprenditoriale. Serve che il contratto venga stipulato al di fuori dell'esercizio di attività economica, e che l'immobile sia destinato ad uso abitativo con periodi di affitto inferiori ai trenta giorni.

In sostanza, la cedolare secca rappresenta un'agevolazione per chi affitta saltuariamente, senza struttura organizzata dietro. Qualche settimana all'anno, magari per integrare il reddito, senza particolare continuità. Nella prassi, molti proprietari si avvalgono di piattaforme come Airbnb o Booking, ma questo da solo non basta a far scattare l'imprenditorialità. Occorre valutare l'insieme: frequenza delle locazioni, servizi offerti, modalità di gestione.

■ I CRITERI PER IDENTIFICARE L'ORGANIZZAZIONE IMPRENDITORIALE

La giurisprudenza ha chiarito che l'organizzazione in forma d'impresa richiede un complesso aziendale con autonomia rispetto alla semplice attività del titolare. Non basta possedere un appartamento e affittarlo: servono elementi che dimostrino una struttura. Pensiamo a chi impiega personale dedicato alle pulizie, chi ha contratti con servizi di portierato o gestione chiavi, chi cura in modo sistematico la pubblicità online, chi fornisce biancheria e prodotti per gli ospiti in maniera continuativa.

La sentenza 4419 del 2021 della Cassazione ha precisato il contraltare: quando l'attività è caratterizzata da continuità, eventualità e secondarietà, allora si configura come occasionale. Quindi un proprietario che affitta il proprio appartamento poche volte l'anno, senza particolare impegno organizzativo, può tranquillamente applicare la cedolare secca o inquadrare quei proventi tra i redditi fondiari.

■ IL REGIME FORFETTARIO E GLI AFFITTI BREVI IMPRENDITORIALI

Chi opera in regime forfettario secondo la legge 190 del 2014 deve prestare particolare attenzione. Se l'attività di locazione breve viene svolta con modalità imprenditoriali, i ricavi devono confluire nel reddito d'impresa e non possono essere trattati come redditi fondiari o beneficiare della cedolare secca.

Questo vale anche quando il numero di immobili è inferiore alla soglia delle tre unità. L'imprenditore individuale forfettario che gestisce anche solo un appartamento in modo professionale e continuativo deve quindi sommare quei guadagni al proprio reddito d'impresa complessivo, verificando ovviamente di non superare il limite di ricavi previsto dal regime agevolato.

■ ASPETTI OPERATIVI E DICHIARATIVI

Sul piano pratico, la differenza tra i due regimi impatta su numerosi aspetti. Chi opera come impresa deve aprire partita IVA, tenere la contabilità secondo le regole del regime adottato, versare i contributi previdenziali alla gestione commercianti INPS. Il carico fiscale cambia sensibilmente: addio cedolare secca, si applicano le aliquote IRPEF ordinarie sul reddito d'impresa determinato.

La dichiarazione dei redditi segue percorsi diversi. Nel modello 730 o nel Modello Redditi PF, i proventi da locazione breve occasionale finiscono nel quadro dei redditi fondiari o, con opzione per la cedolare, vengono tassati separatamente. Quando invece si configura reddito d'impresa, tutto confluisce nel quadro RF o RG a seconda del regime contabile.

■ LE VERIFICHE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'amministrazione finanziaria ha intensificato i controlli su questo fronte. Attraverso l'incrocio dei dati comunicati dalle piattaforme di intermediazione e le informazioni presenti nell'Anagrafe tributaria, il Fisco può ricostruire con precisione il volume d'affari generato dalle locazioni brevi.

Non è raro che emergano contestazioni quando un contribuente dichiara i proventi come redditi fondiari o applica la cedolare secca, ma l'Agenzia rileva elementi di imprenditorialità nell'attività svolta. In questi casi scattano accertamenti con recupero delle imposte non versate, sanzioni e interessi.



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI REGIMI FISCALI

CARATTERISTICA	GESTIONE OCCASIONALE	GESTIONE IMPRENDITORIALE
Numero immobili	Generalmente 1-2	Anche 1, se gestito professionalmente
Organizzazione	Assente o minima	Strutturata e autonoma
Continuità	Sporadica	Abituale e sistematica
Regime fiscale	Cedolare secca 21-26%	Reddito d'impresa IRPEF
Partita IVA	Non necessaria	Obbligatoria
Contabilità	Non richiesta	Richiesta secondo regime
Contributi INPS	Solo sul reddito principale	Gestione commercianti

La distinzione tra le due modalità operative non dipende dunque esclusivamente dal numero di appartamenti, ma dall'insieme delle modalità con cui si esercita l'attività. Chi si limita ad affittare saltuariamente il proprio immobile, senza particolare struttura organizzativa, può ancora beneficiare della tassazione agevolata. Chi invece costruisce un'attività continuativa, anche con un solo appartamento, deve confrontarsi con gli obblighi tipici dell'impresa.



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 (13/01/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO