

Affitti brevi 2026: normativa, cedolare secca e partita IVA

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento intendiamo fornirle un quadro chiaro e aggiornato sugli adempimenti fiscali e normativi relativi agli affitti brevi in Italia a partire dal 2026. L'obiettivo è consentirle di operare nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti, ottimizzando costi e benefici dell'attività di locazione turistica.

Affitti brevi 2026: normativa, cedolare secca e partita IVA

Premessa

A partire dal 2026, chi in Italia offre in locazione breve (anche tramite piattaforme come Airbnb, Booking.com o simili) deve prestare particolare attenzione ai nuovi limiti introdotti dalla Legge di Bilancio 2026, che ha ridotto da quattro a due unità immobiliari la soglia oltre la quale si presume l'esercizio di un'attività d'impresa.

Infatti, fino al 2025 era ammesso applicare la cedolare secca alle locazioni brevi fino a quattro unità immobiliari senza considerarsi "imprenditore".

Dal 2026, invece, il legislatore ha ridotto questa soglia: chi mette in affitto breve più di due appartamenti nello stesso anno fiscale viene automaticamente considerato esercente un'attività d'impresa.



NOTA BENE - la presunzione di imprenditorialità non scatta qualora il contribuente conceda in locazione due appartamenti con contratti di locazione breve e altri due con contratti di locazione ordinaria o a canone concordato.

Quindi:

se si affitta per brevi periodi uno o due immobili	→	possibile continuare ad optare per la cedolare secca;
dal terzo immobile in poi	→	scatta la presunzione di impresa.

Le locazioni brevi

Per locazione breve si intendono i contratti ad uso abitativo la cui durata non supera i 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

I contratti possono essere stipulati:

- dal privato persona fisica
- da intermediari immobiliari
- da soggetti gestori di portali telematici (Airbnb, booking, etc).

Per questa tipologia di contratti non è obbligatoria la registrazione e possono essere previsti, oltre della messa a disposizione dell'immobile, anche servizi accessori come la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la fornitura di utenze, il wi-fi e l'aria condizionata.

Possono essere oggetto di locazione breve le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa l'A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze, locate congiuntamente all'abitazione.



OSSERVA - le unità immobiliari abitative destinate a contratti di locazione per finalità turistica e a contratti di locazione breve di cui all'art. 4 del DL 50/2017 devono dotarsi del Codice Identificativo Nazionale (CIN), esporlo all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura ricettiva e indicarlo in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

Cedolare secca fino a due immobili

Sui redditi derivanti da contratti di locazione brevi di immobili, stipulati a partire dal 1° giugno 2017 da persone fisiche e privati, il contribuente può scegliere se assoggettarli al regime ordinario o di applicare la cedolare secca.

Il suddetto regime prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali per il reddito derivante dall'affitto dell'immobile e l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo per registrazioni, risoluzioni e proroghe del contratto.



NOTA BENE - La cedolare secca non si applica sugli affitti brevi che forniscano, oltre alla messa a disposizione dell'abitazione, servizi non strettamente collegati all'immobile, come la colazione, i pasti, la messa a disposizione di un'auto a noleggio e di guide turistiche. È inoltre prevista l'esclusione della cedolare secca sugli affitti brevi per i contratti stipulati nell'esercizio di un'attività commerciale o per i contratti stipulati nell'esercizio di un'attività organizzata in forma di impresa.

Come già anticipato, dal 2026 se si affitta uno o due appartamenti brevi, è possibile continuare a optare per la cedolare secca:

- aliquota 21% sul compenso relativo al primo immobile;
- aliquota 26% sul compenso del secondo immobile.

Esempio

Mario, privato cittadino, affitta per tutto il 2026 due appartamenti tramite Airbnb.

- Appartamento A: incasso lordo 10 000 €
 - Appartamento B: incasso lordo 20 000 €
1. **Scelta del regime**
Mario resta sotto la soglia di due immobili e opta per la cedolare secca.
 2. **Calcolo dell'imposta**
 - Primo immobile (A): $10\,000\ € \times 21\ \% = 2.100\ €$
 - Secondo immobile (B): $20\,000\ € \times 26\ \% = 5.200\ €$
 3. **Effetti sul reddito**
 - Questi compensi non concorrono al reddito IRPEF ordinario.
 - Non serve aprire partita IVA, né addebitare IVA agli ospiti.
 4. **Versamento**
 - Versa $2.100\ € + 5.200\ € = 7.300\ €$

Mario dichiara 30.000 € di affitti brevi, paga 7.300 € di cedolare secca e non modifica il proprio reddito IRPEF né apre partita IVA.



NOTA BENE – in caso di locazione breve di più stanze all'interno dello stesso immobile, con contratti diversi e a soggetti diversi, non si verifica la presunzione di imprenditorialità. Infatti, la normativa ragiona per immobili e non per stanze o per contratti.

Apertura della partita IVA

Anche un solo giorno di superamento della soglia dei due appartamenti comporta:

- apertura della partita IVA come locatore professionale;
- addebito e versamento periodico dell'IVA (10% o altre aliquote per servizi accessori);
- tenuta della contabilità;
- presentazione della dichiarazione IVA annuale.

Esempio

Luca Bianchi nel 2026 affitta tre appartamenti su piattaforme online. Considerato che è stata superata la soglia di due immobili, per tutto l'anno è considerata attività d'impresa, per cui dovrà aprire la partita IVA.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti