

Legge di Bilancio 2026

Legge n. 199 del 30 dicembre 2025

NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

(commi da 590 a 595)

La Legge di Bilancio 2026 introduce modifiche significative alla disciplina fiscale e amministrativa delle locazioni turistiche brevi, con l'obiettivo di contrastare l'esercizio di attività imprenditoriale non regolarizzata nel settore degli affitti a breve termine.

Abbassamento della soglia di presunzione di attività imprenditoriale

A partire dal **1° gennaio 2026**, viene modificato il criterio per individuare quando la locazione turistica si configura come attività imprenditoriale, con conseguente obbligo di apertura della partita IVA.

Nuova soglia: l'attività di locazione breve si presume di natura imprenditoriale a partire **dal terzo immobile** destinato a tale forma di locazione, rispetto al precedente limite del quinto immobile in vigore fino al 31 dicembre 2025.

Questa modifica comporta che i proprietari di tre o più immobili adibiti a locazione turistica (contratti di durata inferiore a 30 giorni) saranno tenuti a:

- aprire partita IVA;
- adempiere agli obblighi contabili e fiscali propri dell'attività d'impresa;
- versare i contributi previdenziali obbligatori;
- gestire la fatturazione elettronica e gli adempimenti IVA.

Regime di tassazione invariato per i primi due immobili

Il sistema di tassazione tramite cedolare secca rimane applicabile secondo le seguenti modalità:

- **primo immobile:** cedolare secca al 21%;
- **secondo immobile:** cedolare secca al 26%

Si ricorda che l'aliquota del 26% era già stata introdotta a partire dal 2024 per il secondo immobile destinato a locazione turistica.

Evoluzione del quadro normativo: competenze regionali e comunali

Parallelamente all'intervento fiscale, si segnala l'evoluzione del quadro amministrativo e urbanistico relativo alle locazioni turistiche.

La recente giurisprudenza costituzionale ha riconosciuto la legittimità delle normative regionali volte a regolamentare il fenomeno delle locazioni brevi attraverso:

- l'imposizione di destinazioni d'uso turistico-ricettive per immobili utilizzati in modo stabile e organizzato come strutture ricettive extra-alberghiere;
- la possibilità per i Comuni di individuare zone o aree con criteri e limiti specifici per lo svolgimento delle attività di locazione breve.

Diverse Regioni stanno adottando normative restrittive in materia, con possibili limitazioni di natura urbanistica alla presenza e al numero di immobili destinabili a locazione turistica nei rispettivi territori.

Impatto economico e gestionale

Le modifiche introdotte comportano per i proprietari interessati:

- **incremento della pressione fiscale:** passaggio dal regime sostitutivo della cedolare secca al regime ordinario IRPEF per gli immobili oltre il secondo;
- **maggiori oneri contributivi:** obbligo di versamento dei contributi previdenziali IVS;

- **incremento degli adempimenti amministrativi:** tenuta della contabilità, emissione di fatture elettroniche, liquidazioni e versamenti IVA periodici.

La relazione tecnica della Legge di Bilancio 2026 stima un incremento del gettito IRPEF pari a **13 milioni di euro annui** a regime derivante da queste modifiche.

CONTATTI

Per maggiori informazioni e assistenza nella valutazione dell'applicabilità delle nuove disposizioni alla tua situazione specifica. Skilta è a tua disposizione per un'analisi personalizzata e per supportarti nella gestione degli adempimenti normativi e amministrativi conseguenti.

Skilta Consulenza Giuridica

- telefono: 0575 842427 interno 2
- email: consulenzagiuridica@skilta.com