



ALB  
studio



Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

## Notizia Breve 001/2026

### - Consulenti in studio

Bucci dott. Alberto  
Delvai dott.ssa Barbara  
Bosin rag. Loredana

### - Personale di studio

Deflorian rag. Alma  
Defrancesco rag. Katia  
Grosso rag. Saveria  
Vanzetta rag. Elisabetta  
Bucci Tiberio  
Vanzo rag. Marianna  
Trettel rag. Tania  
Zorzi rag. Erik  
Meraldì Fulvia  
Odorizzi Meraldì Elettra  
Giacomuzzi Martino

Predazzo 13 gennaio 2026

## Oggetto: Nuova normativa sulle locazioni brevi cosa cambia dal 2026

Con la **Legge di Bilancio 2026** cambia in modo rilevante la disciplina fiscale delle **locazioni brevi**.

### 🔴 Nuovo limite di appartamenti

Dal **periodo d'imposta 2026**, una persona fisica può applicare il regime delle locazioni brevi **solo se affitta al massimo 2 appartamenti** nel corso dell'anno.

👉 **Dal terzo appartamento in poi**, l'attività viene **automaticamente considerata imprenditoriale**, indipendentemente da:

- durata dei contratti,
- numero di giorni affittati,
- presenza o meno di altri indici di impresa.

Questo comporta l'**uscita dal regime delle locazioni brevi** previsto dal DL 50/2017 e l'impossibilità di applicare la **cedolare secca**.

### ☒ Cosa è cambiato rispetto al passato

- Fino al 2025: la presunzione di attività imprenditoriale scattava con **5 appartamenti**.
- Dal 2026: la soglia è stata **ridotta a 3 appartamenti**.
- 

### 🖨️ Cosa significa “presunzione di imprenditorialità”

Se nel corso dell'anno vengono locati **3 o più appartamenti con contratti di locazione breve**:

- l'attività si presume svolta in forma di **impresa**;
- si applicano le regole fiscali e IVA previste per le attività imprenditoriali;
- non è più possibile usare il regime agevolato delle locazioni brevi.



Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

## Quali immobili si conteggiano

Nel calcolo dei “2 appartamenti”:

- conta **l'appartamento**, non il numero di contratti;
- affittare più stanze dello stesso appartamento vale **come un solo appartamento**;
- basta affittare **3 appartamenti anche per pochi giorni** (es. un weekend) per superare la soglia;
- rientrano anche gli affitti brevi gestiti tramite **portali o intermediari**;
- **non contano** gli immobili locati con contratti ordinari (es. 4+4, 3+2);
- **non contano** gli immobili concessi in locazione o comodato a terzi che li affittano brevemente (il conteggio è personale, non legato all'immobile).

## Aliquote invariate

La legge **non modifica le aliquote della cedolare secca**, ma **limita l'accesso** al regime delle locazioni brevi riducendo il numero massimo di appartamenti ammessi.

È quindi fondamentale **verificare il numero di immobili locati a breve** per pianificare correttamente la gestione fiscale dal 2026.

Di seguito allegiamo alcune FAQ con le domande più ricorrenti.

Lo Studio resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e per l'analisi delle singole posizioni alla luce della nuova normativa.

Cordialmente

Studio Alb srl



Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

## FAQ – Nuove regole sulle locazioni brevi dal 2026

### 1 Cosa cambia con la Legge di Bilancio 2026?

Dal **1º gennaio 2026**, il regime fiscale delle **locazioni brevi** è applicabile **solo se si affittano al massimo 2 appartamenti** nell'anno.

Dal **terzo appartamento**, l'attività è considerata **imprenditoriale**.

### 2 Quanti appartamenti posso affittare in locazione breve senza aprire partita IVA?

👉 **Massimo 2 appartamenti per anno.**

Con **3 o più appartamenti**, scatta automaticamente la presunzione di attività d'impresa.

### 3 Cosa succede se affitto 3 appartamenti anche solo per pochi giorni?

È sufficiente affittare **3 appartamenti diversi anche per un solo weekend** per:

- uscire dal regime delle locazioni brevi;
- non poter più applicare la cedolare secca;
- essere considerati fiscalmente come imprenditori.

### 4 La durata del contratto incide sul conteggio?

✗ No.

Conta **il numero di appartamenti**, non:

- i giorni di locazione;
- il numero di contratti;
- il fatturato prodotto.

### 5 Se affitto più stanze dello stesso appartamento, quanti immobili conto?

👉 **Un solo appartamento.**

Anche se le stanze sono affittate a persone diverse e con contratti separati.



Analisi • Consulenza • Contabilità • Paghe

## 6 Gli immobili affittati con contratti ordinari rientrano nel limite?

No.

**Non si conteggiano:**

- contratti 4+4;
- contratti a canone concordato (3+2);
- altre locazioni non brevi.

## 7 Gli affitti brevi gestiti tramite Airbnb o altri portali contano?

Sì.

Tutti gli affitti brevi, **anche tramite intermediari o piattaforme online**, rientrano nel conteggio.

## 8 Se concesso un immobile in affitto o in comodato a terzi che poi lo subaffittano a breve termine, lo devo contare?

No.

Il conteggio riguarda **chi effettua direttamente la locazione breve**, non il proprietario dell'immobile.

## 9 Le aliquote della cedolare secca cambiano?

No.

Le aliquote restano invariate.

👉 Tuttavia, **dal 2026 la cedolare secca è applicabile solo se non si superano i 2 appartamenti** in locazione breve.

## 10 Da quando si applicano le nuove regole?

Le nuove soglie valgono **dal periodo d'imposta 2026**  
(dichiarazione dei redditi presentata nel 2027).