

# Affitti brevi

## Nuove regole, sotto la lente dei giudici la presunzione di impresa

Prime pronunce con valutazioni sulla natura assoluta o relativa della presunzione d'impresa che obbliga alla partita Iva

**Cristoforo Florio**

Le disposizioni della legge di Bilancio 2026 circa la nuova soglia di presunzione di imprenditorialità per gli affitti brevi, i primi accertamenti fiscali, anche fondati, sulle presenze degli ospiti comunicate alla Questura, alcune recenti pronunce dei giudici ed i nuovi provvedimenti comunitari (da ultimo il Regolamento Ue 1028 /2024) hanno delineato un quadro sempre più complesso e articolato della fiscalità degli affitti brevi in Italia.

### Il quadro normativo

Dal 1° gennaio 2026, per le persone fisiche che destinano nel corso dell'anno più di due appartamenti a locazioni brevi (articolo 4 del decreto legge n. 50/2017), scatta la presunzione di esercizio in forma imprenditoriale, con conseguente obbligo di gestione dell'affitto breve tramite una partita Iva, iscrizione alla gestione previdenziale (ove dovuta), presentazione della Scia e impossibilità di applicare il regime della cedolare.

Resta in ogni caso fermo l'obbligo di richiedere il Cin per tutti gli immobili concessi in locazione di tipo turistico, sia breve sia "non breve", sia in forma privatistica sia in forma d'impresa.

Peraltro, la fuoriuscita dalle locazioni brevi comporta la disapplicazione della ritenuta d'acconto del 21% da parte dell'intermediario

(Ota, Pm o agente immobiliare) che intervenga nel pagamento del canone.

### Le possibili strade

Al superamento della soglia, il contribuente può decidere di gestire la locazione breve imprenditoriale mediante una partita Iva individuale, codice Ateco 55.20.42. Peraltro, ricorrendone le condizioni di applicabilità, l'utilizzo di tale codice in regime forfettario determina un coefficiente di redditività del 40%, ben rappresentativo dei costi di intermediazione e pulizia che, di solito, non sono affatto trascurabili.

Diversamente, restano aperte le valutazioni circa la concessione in locazione o in comodato degli immobili a società commerciali oppure ad un familiare. In entrambe i casi, bisognerà sempre aver cura di modificare l'intestazione soggettiva del Cin eventualmente richiesto in precedenza.

È chiaro che, nell'ipotesi del familiare, onde evitare contestazioni di elusione, sarà opportuno redigere correttamente i contratti, registrarli e fare sì che i flussi finanziari siano indirizzati sui conti correnti del sublocatore/comodatario che pone in essere la locazione breve.

### Le pronunce di merito

Nel quadro normativo sopra descritto si sono peraltro inserite le prime sentenze tributarie di merito. Qualche riflessione relativa a questi precedenti (Cgt di I grado Firenze, n. 148/2026 e Cgt di I grado Trento, n. 8/2026) va fatta, soprattutto per quanto concerne

uno dei punti di maggior interesse dei contribuenti: chiarire se la presunzione di cui all'articolo 1, comma 595, della legge n. 178/2020 sia di tipo assoluto o relativo.

Nel primo caso, essa non sarebbe suscettibile di prova contraria e, pertanto, il Fisco non potrebbe accertare un'attività d'impresa laddove sia rispettato il limite delle due unità e, ovviamente, anche i vincoli imposti dalla normativa regionale. In altri termini, i contribuenti potrebbero fruire di una sorta di "scudo" fino alla soglia di presunzione.

Diversamente, se si trattasse di una presunzione relativa, è vero che il Fisco potrebbe presumere l'imprenditorialità anche con un solo immobile ma il contribuente potrebbe a sua volta invocare detta presunzione a suo favore, dimostrando l'assenza dei requisiti d'imprenditorialità anche sopra la fatidica soglia dei due appartamenti.

Quel che è certo è che il giudice dovrà sempre accertare l'attività d'impresa nel concreto, non limitandosi ad affermazioni generiche ma, ad esempio, verificando se vengono o meno offerti, unitamente alla locazione turistica, anche dei servizi all'ospite che non siano comunque strettamente legati all'uso dell'immobile. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### IN BREVE

Dal primo gennaio del 2026 chi gestisce più di due appartamenti in locazione breve ricade nella presunzione di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale. Deve, quindi, aprire la partita Iva. Questa stretta si unisce alle limitazioni amministrative, presenti in molte città d'Italia.

# 100mila

**Stop a nuove autorizzazioni**  
Sono tante le abitazioni che ricadono nell'ultima stretta imposta dal Comune di Firenze sugli affitti brevi.

---

