



Martedì 20/01/2026

Locazioni brevi 2026: guida fiscalità e partita IVA nel 2026

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Per migliaia di proprietari che si trovano oggi con un portafoglio di 3 o 4 immobili, il 2026 è l'anno della scelta: ridurre il numero di case destinate al turismo o aprire la Partita IVA.

Il passaggio al regime professionale comporta una metamorfosi fiscale completa, spostando il reddito da "reddito fondiario/diverso" a "reddito d'impresa". Il bivio fiscale: cedolare secca vs regime ordinario o forfettario. Mentre per chi resta sotto la soglia dei 3 appartamenti la cedolare secca rimane un'opzione (con aliquota al 21% sul primo immobile e al 26% sul secondo), chi supera il limite deve valutare la convenienza del Regime Forfettario. Nel regime forfettario l'imponibile viene calcolato applicando ai ricavi il coefficiente di redditività del 40% per il codice ATECO 55.20.51. Su questo imponibile si applica l'imposta sostitutiva del 15% (o del 5% per i primi 5 anni per le nuove attività). $\text{RICAVI} \times 40\% \times 15\%$ (o 5%).

Oltre all'imposta sul reddito, il passaggio alla forma imprenditoriale introduce tre nuovi temi:

- IVA al 10%: a differenza della locazione privata (esente IVA), l'attività professionale deve addebitare l'IVA al cliente. Questo può aumentare il prezzo finale o ridurre il margine del proprietario;

- contributi INPS: l'iscrizione alla Gestione Commercianti è obbligatoria. Tuttavia, per gli affittacamere e le case vacanze, non si applica il minimale contributivo se l'attività non è l'unica fonte di reddito o se svolta in modo non prevalente, pagando i contributi solo in percentuale sul reddito effettivo;

- costi amministrativi: tenuta della contabilità, iscrizione alla Camera di Commercio e diritti di segreteria per la SCIA comunale.

Paradossalmente, per chi ha poche spese detraibili, il regime forfettario potrebbe risultare più vantaggioso della cedolare secca al 26%, poiché la tassazione effettiva sui ricavi lordi scende al 6% ($40\% \times 15\%$).

Tuttavia, bisogna considerare l'incidenza dell'IVA e dei contributi previdenziali nel calcolo del netto finale.

Leggi anche i precedenti articoli della rubrica: - Locazioni brevi 2026: la fine dell'host 'hobbista'

»