



Giovedì 22/01/2026

Locazioni brevi: partita IVA obbligatoria oltre i due appartamenti

A cura di: Studio Meli S.t.p. S.r.l.

La legge di Bilancio 2026 (art. 1 comma 17 della L. 199/2025) ha modificato l'art. 1 comma 595 della L. 178/2020, dimezzando da 4 a 2 la soglia massima del numero di appartamenti destinati alla locazione breve nel periodo di imposta, oltre la quale scatta la presunzione di imprenditorialità.

Ricordiamo che:

- la presunzione riguarda solo i contratti di locazione breve, restando esclusi i contratti di locazione «ordinaria» (4+4) o a canone concordato (3+2);
- la locazione breve si caratterizza per la durata inferiore a 30 giorni ma la presunzione di imprenditorialità è legata al numero di «appartamenti» e non alla durata contrattuale. bastano locazioni di pochi giorni in anno per concorrere al limite;
- il riferimento della norma alla nozione di «appartamento» sembra comportare che la locazione, a persone diverse con contratti diversi, di singole stanze del medesimo appartamento, implichi il conteggio di un solo appartamento;
- la presunzione è ancorata al singolo contribuente e non all'immobile. Non vanno quindi considerati gli appartamenti dati in locazione ordinaria o in comodato, che siano poi destinati alla locazione breve da parte del sublocatore o dal comodatario.

Per la gestione degli affittacamere in forma professionale è necessaria l'apertura della partita IVA entro 30 giorni dall'inizio della propria attività, utilizzando il codice ATECO 55.20.51 «Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti vacanze, bed and breakfast, residence.

Il titolare deve presentare la SCIA al Comune ove è sito l'immobile utilizzato per l'attività, nonché effettuare l'iscrizione presso la Camera di Commercio e presso la gestione Commercianti dell'INPS. Per l'attività di affittacamere non sono previsti contributi previdenziali sul minima ma soltanto quelli dovuti in percentuale sul reddito. L'aliquota IVA da applicare è quella ridotta del 10%. Ricorrendone i presupposti può essere applicato il regime forfettario.