

# REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

## SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- AMBITO APPLICATIVO

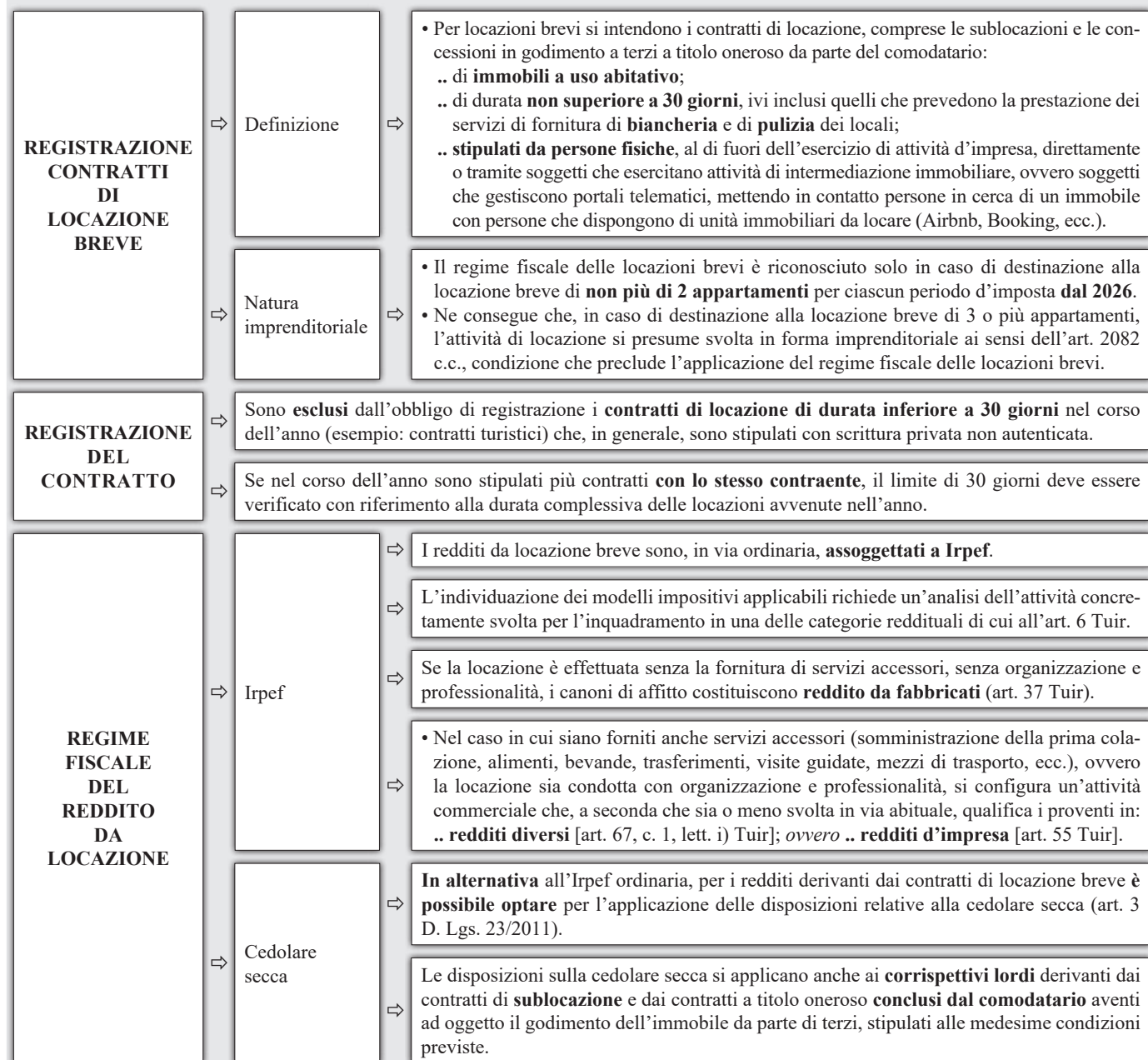
Art. 4 D. L. 24.04.2017, n. 50, conv. L. 21.06.2017, n. 96 - Art. 1, c. 17 L. 30.12.2025, n. 199 - Art. 13-ter D.L. 18.10.2023, n. 145, conv. L. 15.12.2023, n. 191 - Art. 1, c. 63 L. 30.12.2023, n. 213 - Art. 1, cc. 595-597 L. 30.12.2020, n. 178 - Ris. Ag. Entrate 5.07.2017, n. 88/E - Prov. Ag. Entrate 12.07.2017, n. 132395 - Circ. Ag. Entrate 12.10.2017, n. 24/E - Circ. Ag. Entrate 10.05.2024, n. 10/E

Per locazioni brevi si intendono i contratti di **locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da **persone fisiche**, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online. A tali contratti è possibile applicare la cedolare secca.

La L. 178/2020 ha previsto che il regime fiscale delle locazioni brevi, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per ciascun periodo d'imposta. La legge di Bilancio 2026 ha ridotto il **numero di appartamenti a 2, a decorrere dal 2026**.

L'art. 1, c. 63 L. 213/2023 ha innalzato l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, ora pari al 26%, riconoscendo l'aliquota ridotta del 21% relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare.

### SCHEMA DI SINTESI



## AMBITO APPLICATIVO

APPARTAMENTI  
DESTINATI  
ALLA  
LOCAZIONE

Art. 1, c. 595  
L. 178/2020

- Il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di **non più di 2 appartamenti per ciascun periodo d'imposta**.
- Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione, da chiunque esercitata, **si presume svolta in forma imprenditoriale**. In tal caso l'immobile non genera più reddito fondiario, ma rientra nel reddito d'impresa, con esclusione dell'applicazione della cedolare secca e conseguente obbligo di apertura della partita Iva.

Le disposizioni si applicano anche per i contratti stipulati **tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

CONTRATTI  
STIPULATI  
TRA PERSONE  
FISICHE  
(PRIVATI)

Circ. Ag. Entrate  
12.10.2017, n. 24/E

- La norma richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori della attività d'impresa.
- Devono ritenersi **escluse** dall'ambito applicativo della norma le locazioni brevi **che rientrano nell'esercizio di attività d'impresa** come definita, ai fini reddituali e ai fini Iva, rispettivamente dall'art. 55, c. 2 Tuir e dall'art. 4 D.P.R. 633/1972, secondo i quali le prestazioni di servizi che non rientrano nell'art. 2195 c.c., quali, le locazioni, costituiscono esercizio d'impresa se derivanti dall'esercizio di attività organizzata in forma d'impresa.
- La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto e, analogamente a quanto previsto in materia di cedolare secca sono, quindi, **esclusi** dall'ambito applicativo della norma **anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipuli nell'esercizio di tale attività** quali, ad esempio, quelli ad uso **foresteria** dei dipendenti.
- L'applicazione della disciplina in esame è esclusa, inoltre, anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente, i cui redditi sono compresi tra i **redditi occasionali** di cui all'art. 67, c. 1, lett. i) Tuir.

OGGETTO  
DEL  
CONTRATTO

Circ. Ag. Entrate  
12.10.2017, n. 24/E

- La norma prevede che gli immobili posti in locazione debbano essere a destinazione residenziale (**finalità abitative**).
- La locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle **categorie catastali da A1 a A11** (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative **pertinenze** (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione (Circ. 26/E/2011).

Gli immobili, inoltre, devono essere situati **in Italia** in quanto quelli situati all'estero producono reddito diverso ai sensi dell'art. 67, c. 1, lett. f) del Tuir; si tratta, dunque, di un reddito non rientrante a quelli oggetto della normativa in esame, riferita solo ai redditi fondiari e ai redditi derivanti dalla sublocazione o dalla concessione in godimento dell'immobile da parte del comodatario.

SERVIZI  
ACCESSORI

Circ. Ag. Entrate  
12.10.2017, n. 24/E

- **Biancheria e pulizia locali**
  - Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di **biancheria** e la **pulizia dei locali**, servizi espressamente previsti; tali servizi sono ritenuti strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo e, pertanto, non idonei ad escludere i contratti che li contemplano dalla applicazione della cedolare secca e dall'assoggettamento del canone a ritenuta, nonché dall'obbligo di fornire i relativi dati all'Agenzia delle Entrate.

Si ritiene che analogo regime possa riguardare anche altri servizi che corredo la messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di **utenze, wi-fi, aria condizionata**, i quali, seppure non contemplati dalla norma, risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

- **Servizi esclusi**
  - La disciplina in esame **non** è invece applicabile se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la **fornitura della colazione**, la **somministrazione di pasti**, la messa a disposizione di **auto a noleggio** o di **guide turistiche** o di **interpreti**, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione (come nel caso della attività di bed and breakfast occasionale).

DURATA  
DEL  
CONTRATTO

Circ. Ag. Entrate  
12.10.2017, n. 24/E

- **Fino a 30 giorni**
  - La norma prevede che la locazione breve **non abbia una durata superiore a 30 giorni**.
  - Il termine deve essere considerato in relazione ad ogni **singola pattuizione contrattuale**; anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni **singolo contratto**.

**Oltre 30 giorni** Se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti è complessivamente superiore a 30 giorni devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.