

IMMOBILIARE

di LAURENZIA BINDA

Locazioni brevi: disciplina fiscale e modalità dichiarative

Regole di qualificazione del reddito, adempimenti e novità operative per le locazioni inferiori a 30 giorni.

La disciplina fiscale delle locazioni brevi riguarda i contratti di locazione di immobili abitativi situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa. Si tratta di un regime specifico, caratterizzato da semplificazioni operative, ma anche da importanti regole di qualificazione del reddito e di tassazione.

Elemento fondamentale è la **durata del contratto**, che deve essere valutata con riferimento a ciascuna pattuizione: anche in presenza di più contratti tra le stesse parti, ciascun contratto va considerato autonomamente. Tuttavia, se la durata complessiva delle locazioni tra le medesime parti supera i 30 giorni nell'anno, scattano gli obblighi ordinari di registrazione.

Dal 2026 è introdotto un importante elemento presuntivo: **nel caso in cui un contribuente gestisca più di 2 immobili con locazioni brevi, l'attività si considera svolta in forma imprenditoriale**, con conseguente fuoriuscita dalla disciplina delle locazioni non imprenditoriali. Questa previsione impone una valutazione attenta del numero di unità gestite e del modello organizzativo adottato.

La disciplina si applica sia ai contratti stipulati direttamente tra locatore e conduttore sia a quelli intermediati da soggetti terzi, inclusi i portali online. In presenza di intermediari che incassano o intervengono nei pagamenti, è prevista una **ritenuta** del 21%, applicata sui canoni lordi al momento dell'accredito al locatore, che assume funzione di acconto o imposta sostitutiva a seconda del regime adottato.

Dal punto di vista oggettivo, le locazioni brevi possono includere **servizi accessori** strettamente connessi all'uso abitativo (ad esempio pulizia, biancheria, utenze), mentre la presenza di servizi tipici delle attività ricettive (come somministrazione di pasti o servizi turistici strutturati) comporta l'inapplicabilità del regime.

Ai fini fiscali, la qualificazione del reddito varia in funzione del soggetto che percepisce il canone. Per il proprietario o titolare di diritto reale, il reddito assume natura di reddito fondiario e deve essere dichiarato nel quadro dedicato ai fabbricati, con imputazione secondo il criterio di competenza. Diversamente, per il sublocatore o per il comodatario che concede in locazione l'immobile, il reddito costituisce reddito diverso, rilevante secondo il criterio di cassa e da indicare nel quadro dedicato.

È prevista la possibilità di optare per il **regime della cedolare secca**, che può essere esercitata per ciascun contratto. Tuttavia, nel caso di locazioni di porzioni della stessa unità immobiliare con contratti sovrapposti, l'opzione esercitata per il primo contratto vincola anche quelli successivi.

Sul piano dichiarativo, assumono rilievo 3 distinti ambiti:

- la dichiarazione del reddito derivante dai canoni;
- l'indicazione delle ritenute eventualmente subite;
- la determinazione dell'imposta sostitutiva in caso di cedolare secca.

Un aspetto operativo rilevante è la **gestione della ritenuta operata dagli intermediari**: essa deve essere correttamente esposta in dichiarazione e può essere scomputata dall'imposta dovuta, evitando fenomeni di doppia imposizione.

Nel complesso, la disciplina delle locazioni brevi si caratterizza per una struttura articolata che combina elementi di semplificazione (assenza di registrazione per contratti sotto i 30 giorni, regime opzionale) con aspetti di crescente complessità, soprattutto alla luce delle nuove presunzioni di imprenditorialità e delle diverse qualificazioni reddituali. La corretta gestione richiede quindi una precisa individuazione del ruolo del soggetto che percepisce il reddito, della natura del contratto e del regime fiscale applicabile.