Studio BBM Associati

AFFITTI BREVI, PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITÀ: QUANDO E COME SI APPLICA IL LIMITE DI 2 APPARTAMENTI DAL 2026

Parte 1

N. 90 | 13 Maggio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 90 DEL 13 MAGGIO 2026

Il confine tra il semplice affitto di un fabbricato abitativo e lo svolgimento di un'attività imprenditoriale è stato da sempre un tema controverso. Una legge del 2020 ha introdotto una presunzione di imprenditorialità per le locazioni brevi, inizialmente fissando il limite a 4 appartamenti per periodo d'imposta.

Da ultimo, la legge di bilancio 2026 ha ridotto da quattro a due il numero di appartamenti destinati alla locazione breve oltre il quale scatta la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale.

A partire dal 1° gennaio 2026, il regime della cedolare secca è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di NON PIÙ DI DUE APPARTAMENTI per ciascun periodo d'imposta.

Oltre tale soglia, l'attività, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.

Ambito di applicazione della presunzione

La presunzione di attività imprenditoriale opera esclusivamente con riferimento ai contratti che rientrano nella definizione di "locazione breve".

Pertanto, la presunzione si applica a:

- contratti di locazione, sublocazione e comodato di immobili ad uso abitativo;
- di durata non superiore a 30 giorni;
- inclusi i contratti con prestazione accessoria di fornitura di biancheria e pulizia locali;
- stipulati da persone fisiche.

Rimangono escluse dalla presunzione:

- le locazioni poste in essere da soggetti diversi dalle persone fisiche (es. società semplici);
- Le locazioni turistiche non qualificabili come “brevi” (es. contratti di durata superiore a 30 giorni);

Le locazioni ordinarie abitative e quelle a canone concordato

CASO OPERATIVO N. 1 – Superamento della soglia delle 2 unità nel 2026

Situazione: Francesco Neri, persona fisica non imprenditore, è proprietario di 4 appartamenti a Torino. Nel 2026 destina alla locazione breve (tramite Airbnb) 3 appartamenti con contratti di 7-15 giorni ciascuno.

Conseguenze: avendo destinato alla locazione breve più di 2 appartamenti nel medesimo periodo d’imposta, scatta la presunzione di imprenditorialità. Francesco dovrà aprire partita IVA, iscriversi al Registro Imprese e adempiere a tutti gli obblighi connessi.

Importante: Il quarto appartamento, se locato con contratto di durata superiore a 30 giorni (locazione turistica “lunga”), resta fuori dal computo e continua a produrre reddito fondiario.

Nei prossimi BBM Aggiorna si prosegue la trattazione del tema iniziato oggi.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/affitti-brevi-presunzione-di-imprenditorialita-quando-e-come-si-applica-il-limite-di-2-appartamenti-dal-2026-prima-parte/