Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 91 | 14 Maggio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 91 DEL 14 MAGGIO 2026

Nel BBM Aggiorna di oggi si prosegue la trattazione del tema iniziato ieri.

PROBLEMATICHE INTERPRETATIVE

Il concetto di “destinazione”

La norma fa riferimento alla “destinazione” dell’immobile alla locazione breve, non alla stipulazione di un contratto. Secondo un’interpretazione letterale, la mera pubblicazione di un annuncio su un portale telematico potrebbe far scattare la presunzione. Tuttavia, appare più ragionevole ritenere che il presupposto si verifichi con la stipula effettiva del contratto di locazione.

Il criterio di imputazione temporale

Per la verifica del superamento dei limiti, occorre fare riferimento al principio di competenza per le locazioni (redditi fondiari) e al principio di cassa per sublocazioni e comodati (redditi diversi).

CASO OPERATIVO N. 2 – Imputazione temporale a cavallo d’anno

Situazione: Un contratto di locazione breve viene stipulato e incassato a dicembre 2025 per il periodo 1-6 gennaio 2026.

Soluzione: Trattandosi di reddito fondiario, rileva il principio di competenza. Il contratto concorre al computo delle unità per l’anno 2026 (anno di decorrenza della locazione), non per il 2025.

Diversamente, in caso di sublocazione (reddito diverso), il medesimo contratto rileverebbe nel 2025 (anno di incasso del corrispettivo).

Il termine “appartamenti”

La norma usa il termine atecnico “appartamenti”. Si ritiene che debba essere interpretato con riferimento a tutti gli immobili ad uso abitativo accatastati nella categoria catastale A (esclusa A/10), in quanto unici ammessi al regime della cedolare secca.

Gestione dello sforamento in corso d’anno

La norma non chiarisce come trattare le locazioni antecedenti al superamento della soglia. Per analogia con quanto previsto da una circolare dell’Agenzia delle Entrate del 2023 in materia di regime forfetario, si ritiene applicabile il seguente schema:

Profilo	**Trattamento in caso di superamento**
Imposte dirette	Redditi dell’intero periodo d’imposta attratti al regime d’impresa
IVA	Obbligo di certificazione dei corrispettivi dalla data del superamento del limite
Dies a quo adempimenti	Giorno di inizio della locazione (o incasso per sublocazioni) relativa al 3° appartamento

INTERPRETAZIONE ALTERNATIVA: Una diversa ricostruzione dà rilevanza al momento del superamento: fino a tale data le locazioni producono reddito fondiario, successivamente reddito d’impresa. In assenza di chiarimenti ufficiali, entrambe le tesi sono sostenibili.		

Nel BBM Aggiorna di domani si completerà la trattazione del tema iniziato nei giorni scorsi.

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-seconda-parte/