Studio BBM Associati

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

Parte 3

N. 92 | 15 Maggio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 92 DEL 15 MAGGIO 2026

Nel BBM Aggiorna di oggi si completa la trattazione del tema iniziato nei giorni scorsi.

Adempimenti in caso di regime imprenditoriale

Una volta verificato il presupposto, il contribuente dovrà presentare al Registro delle Imprese la Comunicazione Unica d'Impresa contenente:

- Modello per il Registro Imprese (iscrizione quale imprenditore individuale);
- Modello per l'Agenzia delle entrate (apertura partita IVA, inizio attività, opzione regime contabile);
- Modello INPS per l'iscrizione dei lavoratori autonomi;
- Eventuale modello INAIL per l'assicurazione infortuni;
- SCIA per il SUAP.

CASO OPERATIVO N. 3 –

Locazioni miste: brevi e lunghe sullo stesso immobile

Situazione: Giulia Colombo affitta una casa al mare per l'intero mese di luglio (31 giorni) a un unico soggetto. Ad agosto, concede lo stesso immobile a 3 diversi ospiti per una settimana ciascuno tramite Booking.

Soluzione:

La locazione di luglio (31 giorni, unico conduttore) non rientra nella definizione di "locazione breve" e genera reddito fondiario.

Le locazioni di agosto (≤ 30 giorni) sono "locazioni brevi" e concorrono al conteggio ai fini della presunzione.

Tuttavia, trattandosi dello stesso immobile, conta come una sola unità ai fini del limite, indipendentemente dal numero di contratti stipulati.

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-terza-parte/