Studio BBM Associati

LE MISURE FISCALI APPROVATE DALLA LEGGE DI BILANCIO: COSA CAMBIA NEL 2026

Parte 5

N. 19 | 30 Gennaio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 19 DEL 30 GENNAIO 2026

Nel BBM Aggiorna di oggi si completa la trattazione delle Misure Fiscali inserite nella Manovre 2026 iniziato giorni fa.

AFFITTI BREVI: NOVITÀ SU ATTIVITÀ D'IMPRESA

In materia di affitti brevi, la Manovra 2026 conferma l'aliquota della cedolare secca al 21% sulla prima casa in affitto e del 26% dalla seconda casa in poi. Quindi nessuna novità in questo senso.

La vera svolta riguarda l'attività d'impresa, che dal 2026 scatta non più dal quinto immobile in su ma già dal terzo.

Casa A genererà reddito da affitto breve di 10.000€

Casa B genererà reddito da affitto breve di 8.000€

Casa C genererà reddito da affitto breve di 12.000€

Tutti gli immobili sono affittati per periodi brevi <30 giorni nel 2026.

1. **Solo 1 immobile in affitto breve (Casa A)**

Voce	Importo
Reddito da locazione (Casa A)	10.000€
Tassazione cedolare secca (21%)	000 × 21% = 2.100€
Netto per il proprietario	10.000 − 2.100 = 7.900€

Su un solo immobile si applica la cedolare secca al 21%.

1. **Due immobili in affitto breve (Casa A + Casa B)**

Voce	Casa A	Casa B
Reddito da locazione	10.000€	8.000€
Aliquota cedolare	21%	26%
Imposta dovuta	10.000 × 21% = 2.100€	8.000 × 26% = 2.080€
Netto dopo tasse	7.900€	5.920€
Total imposta:		4.180€
Totale netto per il proprietario:	13.820€	

Sul primo immobile si applica il 21%, sul secondo il 26%.

3. Tre immobili in affitto breve (Casa A + Casa B + Casa C)

Con 3 immobili la Manovra considera l'attività come imprenditoriale dal terzo in poi, quindi non si può più applicare la cedolare secca su Casa C: bisogna aprire Partita IVA e tassare i redditi da locazione secondo il regime d'impresa.

Voce	**Casa A**	**Casa B**	**Casa C**
Reddito da locazione	10.000€	8.000€	12.000€
Tassazione	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 26%	Regime d'impresa:

la tassazione effettiva d'impresa dipende dal regime scelto: forfettario o ordinario: imposte reali dipendono dal regime fiscale adottato e dai costi deducibili.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/le-misure-fiscali-approvate-dalla-legge-di-bilancio-cosa-cambia-nel-2026-quinta-parte/