Studio BBM Associati

LOCAZIONI TURISTICHE, QUANDO L'AFFITTO DIVENTA DAVVERO IMPRESA E COSA FARÀ L'EUROPA DAL 2028

Parte 1

N. 37 | 25 Febbraio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 37 DEL 25 FEBBRAIO 2026

Negli ultimi anni si sono sviluppate in Italia, parallelamente alle forme di alloggio extralberghiero come i bed&breakfast, le case vacanze e gli affittacamere, forme diverse di locazioni turistiche, di immobili con destinazione abitativa, che hanno la particolarità di avere una durata limitata e con la finalità di soddisfare esigenze di natura abitativa temporanea e non stabile.

L'affitto turistico in senso lato ha conosciuto una crescita esponenziale, complici le piattaforme digitali che facilitano l'incontro tra domanda e offerta di alloggi a breve termine. Questa formula di ospitalità, alternativa alle tradizionali strutture ricettive, ha però via via sollevato numerosi interrogativi dal punto di vista sia normativo che fiscale.

È su questo confine, sempre più mobile, che si concentra questo BBM Aggiorna e quelli immediatamente successi: un'analisi tecnica orientata alla pratica, che ricostruisce il quadro fiscale e amministrativo degli affitti turistici.

Che cosa si intende per locazione turistica

Nel linguaggio comune la locazione turistica è spesso trattata come una categoria autonoma, quasi una terza via tra affitto tradizionale e struttura ricettiva. Ricordiamo invece che, dal punto di vista civilistico, si è in presenza di una locazione di immobile ad uso abitativo destinata a esigenze temporanee, con durata limitata e senza finalità di stabilità.

È un contratto che, nella sua essenza, resta ancorato al codice civile, mentre alcune norme ne delineano il perimetro in modo indiretto, sulla forma dei contratti abitativi.

Un passaggio centrale è la distinzione tra locazione turistica e affitto breve. Quest'ultimo è una definizione fiscale e operativa introdotta nel 2017: riguarda contratti di durata non superiore a 30 giorni e consente soltanto servizi accessori strettamente connessi all'avvio del soggiorno, come pulizia dei locali e fornitura di biancheria, senza scivolare verso servizi tipicamente alberghieri.

È una precisazione tutt'altro che formale, perché attiva regole fiscali specifiche e, soprattutto, la nuova presunzione di imprenditorialità legata al numero di immobili.

Quando è reddito fondiario, quando cambia natura

Il documento propone una mappa chiara: la stessa casa in affitto ai turisti può produrre redditi diversi a seconda di chi concede l'immobile, di come lo concede e di quale organizzazione c'è dietro. Quando il proprietario o il titolare di un diritto reale si limita a concedere l'immobile in godimento, senza prestazioni ulteriori, il reddito è tipicamente un reddito fondiario, cioè un reddito di fabbricati. Quando invece la dinamica è quella della sublocazione, oppure di un'attività commerciale non abituale svolta fuori da un'organizzazione d'impresa, entrano in gioco i redditi diversi.

Il salto di categoria avviene quando la locazione diventa attività d'impresa: a quel punto la tassazione segue le regole dell'impresa e in parallelo, si impone una lettura più rigorosa del tema IVA. Il punto è che non si guarda solo al contratto, ma al contenuto economico dell'operazione. La presenza di servizi e l'intensità organizzativa diventano i veri indicatori della trasformazione della locazione in attività di ospitalità.

Nel BBM Aggiorna di domani e in quelli successivi si proseguirà la trattazione del tema.

Lo Studio resta a completa disposizione.

Scarica il PDF originale

Versione online: https://bbmassociati.it/newsletter/locazioni-turistiche-quando-l-affitto-diventa-davvero-impresa-e-cosa-fara-l-europa-dal-2028-prima-parte/