Studio BBM Associati

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

Parte 4

N. 40 | 2 Marzo 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 40 DEL 2 MARZO 2026

Nel BBM Aggiorna di oggi si conclude la trattazione del tema iniziato mercoledì 25 febbraio.

Il ruolo delle Regioni: disciplina amministrativa e riflessi fiscali

Occorre prestare particolare attenzione al mosaico regionale, perché in Italia il turismo è anche una competenza fortemente territorializzata.

Dopo la sentenza della Corte costituzionale del 2012, le Regioni hanno consolidato la loro centralità nel definire requisiti, comunicazioni e limiti di varie forme di ospitalità, incluse le locazioni turistiche.

Occorre pertanto precisare che la qualifica di reddito d'impresa nasce dalla normativa tributaria statale, non da una legge regionale, anche se, nella pratica, una disciplina regionale può spingere un'attività entro modelli tipici dell'accoglienza organizzata, introducendo soglie e requisiti che, di fatto, rendono l'attività più simile a una gestione imprenditoriale.

Si possono citare esempi di territori in cui vengono fissati limiti numerici o condizioni oltre i quali la locazione turistica cede il passo a categorie come case e appartamenti per vacanze, oppure a regimi autorizzativi più intensi. Una ricostruzione ampia e comparata delle discipline regionali mostra chiaramente quanto i confini amministrativi possano variare da un'area all'altra, tra Regioni che fissano soglie e Regioni che puntano soprattutto su comunicazioni e flussi informativi.

ViDA: cosa cambia dal 1° luglio 2028

Lo sguardo finale è europeo e, per molti operatori, sarà il vero game changer.

Il pacchetto ViDA, pubblicato in Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea nel marzo 2025, interviene infatti sulla direttiva IVA e ridefinisce il ruolo delle piattaforme digitali in alcuni servizi, tra cui l'alloggio di breve durata.

La novità più significativa è il meccanismo del "prestatore presunto": in determinate condizioni, la piattaforma viene trattata come se fosse lei a fornire il servizio ai fini IVA, con l'obbligo di addebitare, riscuotere e versare l'imposta quando il locatore non comunica un numero IVA valido o non dichiara di applicare l'IVA.

La definizione europea di breve termine, fissata fino a 30 notti consecutive alla stessa persona, tende a uniformare il concetto a livello UE e, al tempo stesso, può generare frizioni con le distinzioni nazionali basate sul contenuto dei servizi resi.

Le scadenze indicano un orizzonte ormai vicino per un settore abituato a cambiare rapidamente: l'operatività è prevista dal 1° luglio 2028, con tempi di recepimento e assestamento che dovrebbero completarsi entro il 1° gennaio 2030.

Non mancheranno certo le criticità, a partire dal possibile effetto sui prezzi via piattaforma rispetto alle prenotazioni dirette e dalle questioni tecniche su aliquote e modalità di calcolo.

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-quarta-parte/