Studio BBM Associati

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

Parte 2

N. 38 | 26 Febbraio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 38 DEL 26 FEBBRAIO 2026

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

IVA e servizi: la linea sottile tra affitto e ospitalità

Sul fronte IVA, la questione si gioca spesso su un crinale delicato. La locazione di fabbricati, nella disciplina interna, tende a collocarsi nell’area dell’esenzione IVA, con eccezioni e casi particolari. Quando però l’operazione si avvicina a prestazioni tipiche delle strutture ricettive, l’IVA torna in campo e il trattamento cambia, anche con riferimento all’aliquota ridotta riconosciuta per molti servizi di alloggio.

Il criterio sostanziale è che il pacchetto non deve assomigliare a un servizio alberghiero. Se la pulizia e la biancheria sono limitate alla consegna iniziale e alla rimessa in ordine alla fine, la fattispecie resta più facilmente leggibile come locazione. Se invece i servizi sono resi durante il soggiorno con regolarità, o se si aggiungono prestazioni ulteriori, l’inquadramento tende a spostarsi verso la prestazione di servizi e, quindi, verso un regime più propriamente imprenditoriale.

Se è reddito fondiario: come si determina l’imponibile e cosa cambia con la cedolare

Quando la locazione turistica resta pura e non diventa impresa, si deve mettere l’attenzione su tre regole che spesso vengono sottovalutate.

1. La prima è che i redditi fondiari seguono il criterio della competenza: rileva la maturazione del canone nel periodo d’imposta, non il momento dell’incasso. È un dettaglio tecnico che, in presenza di pagamenti frazionati o di incassi a cavallo d’anno, può fare la differenza in dichiarazione.
2. La seconda riguarda la determinazione del reddito imponibile nel regime ordinario IRPEF, dove entra in gioco il confronto tra rendita catastale rivalutata e canone, con la riduzione forfettaria del 5% e l’applicazione di scaglioni e addizionali.
3. La terza è l’opzione per la cedolare secca, che sostituisce IRPEF e addizionali e, quando la registrazione è dovuta, sostituisce anche imposta di registro e bollo.

Non bisogna inoltre dimenticare poi la stretta recente sugli affitti brevi: dal 1° gennaio 2024 l’aliquota ordinaria della cedolare per tali contratti è al 26%, ma si riduce al 21% se il contribuente la applica a una sola unità immobiliare per periodo d’imposta, da individuare in dichiarazione. Non è solo una variazione numerica: in un mercato che spesso ragiona su margini stretti, la scelta dell’immobile agevolato può diventare una decisione strategica, soprattutto per chi gestisce più appartamenti.

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-seconda-parte/