Studio BBM Associati

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

Parte 3

N. 39 | 27 Febbraio 2026 | Fiscalità e pianificazione

BBM AGGIORNA N. 39 DEL 27 FEBBRAIO 2026

Nel BBM Aggiorna di oggi si continua la trattazione del tema iniziato qualche giorno fa.

La presunzione di imprenditorialità: dal 2026 basta il terzo immobile

Il capitolo più "politico", se così possiamo dire, del documento riguarda la presunzione legale di esercizio d'impresa collegata alle locazioni brevi. La legge del 2020 aveva già introdotto un criterio numerico che, oltre una certa soglia, presume l'attività svolta in forma imprenditoriale.

La legge di bilancio 2026 abbassa ulteriormente l'asticella. Dal periodo d'imposta 2026, superati 2 appartamenti destinati a locazione breve, l'attività si presume svolta come impresa: in pratica, con 3 immobili in questo perimetro si entra automaticamente in un regime diverso.

Occorre mettere in evidenza anche le questioni interpretative che questa presunzione porta con sé. La norma parla di immobili "destinati" a locazioni brevi, espressione che, se letta rigidamente, potrebbe far pensare alla semplice pubblicazione di un annuncio. Il documento suggerisce una lettura più coerente con i principi tributari, legando la destinazione al concreto svolgimento dell'attività e ai criteri di imputazione del reddito.

Inoltre, il riferimento agli "appartamenti" è considerato atecnico e perciò viene ricondotto, in via interpretativa, agli immobili abitativi coerenti con l'ambito della cedolare secca, quindi alle categorie catastali del gruppo A con esclusione di A/10.

Resta poi un problema operativo non banale: cosa accade se la soglia viene superata in corso d’anno? E’ possibile sia una lettura “a effetto retroattivo” sia quella a “a partire dallo sforamento”, richiamando ragionamenti analogici utilizzati in altri passaggi di regime. È un punto che, in assenza di chiarimenti definitivi, spinge alla prudenza e alla necessità di pianificare per tempo, anche perché, una volta scattata l’impresa, gli adempimenti si moltiplicano.

Quando diventa impresa

La presunzione numerica, tuttavia, non esaurisce il tema. Il documento ricorda che il reddito d’impresa può emergere anche senza superare soglie, quando l’attività è organizzata con i connotati dell’impresa. Per le attività di locazione che non rientrano automaticamente tra quelle di reddito fondiario, il TUIR richiede come elemento: l’organizzazione.

Cioè, non basta affittare spesso, né basta avere più immobili: ciò che pesa è l’esistenza di una struttura, anche leggera, capace di coordinare mezzi e risorse. La presenza di personale, l’esternalizzazione stabile di servizi, un sistema di gestione continuativo, la promozione organizzata, la standardizzazione dell’esperienza di soggiorno e, soprattutto, l’offerta di servizi ulteriori rispetto alla mera consegna dell’immobile, sono segnali che possono spostare l’inquadramento dal reddito fondiario al reddito d’impresa. Il documento richiama prassi e orientamenti giurisprudenziali che, in alcune letture, riconoscono organizzazione anche quando l’attività si sostanzia nel coordinamento di capitali e risorse, senza necessariamente un apparato pesante. Quando il confine viene superato, cambiano anche le conseguenze pratiche: partita IVA, iscrizioni e comunicazioni al Registro Imprese, possibili posizioni previdenziali, oltre al rispetto delle regole amministrative richiamate, con riferimento anche alle disposizioni più recenti in materia di identificazione e controlli del comparto.

Nel BBM Aggiorna di lunedì 2 marzo, si concluderà 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-terza-parte/