

Of counsel
Dott. Sandro Guarnieri

Dott. Marco Guarnieri
Dott. Corrado Baldini
Dott. Paolo Fantuzzi

Dott.ssa Sara Redeghieri
Dott.ssa Beatrice Cocconcelli
Dott.ssa Veronica Praudi
Dott.ssa Federica Lusenti
Dott. Andrea Friggeri
Dott.ssa Katia Borghi
Dott. Matteo Giovannini
Dott.ssa Nunzia Rivieccio

Avv. Francesca Palladi

Reggio Emilia, lì 17/02/2026

CIRCOLARE N. 19/2026

Approfondimento

Oggetto: Affitti brevi 2026, cosa cambia con la Legge di Bilancio

La Legge di Bilancio 2026 ha introdotto cambiamenti radicali per le locazioni brevi, abbassando sensibilmente la soglia che separa la gestione privata da quella imprenditoriale.

Le principali novità operative dal **1° gennaio 2026** sono:

1. Nuova soglia per l'obbligo di Partita IVA

La modifica più impattante riguarda il numero di immobili oltre il quale l'attività viene considerata d'impresa:

- **Limite ridotto:** L'obbligo di apertura della **Partita IVA** scatta ora a partire dal **terzo immobile** destinato a locazione breve.
- **Presunzione assoluta:** Se un proprietario destina anche solo per pochi giorni un terzo appartamento all'affitto breve, la legge presume l'esercizio di attività imprenditoriale, indipendentemente dall'effettivo volume di incassi.
- **Fino al 2025:** Il limite era fissato a 4 immobili, con l'obbligo che scattava solo dal quinto.

2. Regime della Cedolare Secca

Il sistema delle aliquote è stato ridefinito per riflettere il nuovo limite:

- **21% sul primo immobile:** Confermato solo per un'unica unità immobiliare scelta dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

SGB & Partners
Sede legale
Via Meuccio Ruini, 10
42124 Reggio Emilia
CF e Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069
Fax +39 0522 941885
Mail info@sgbstudio.it
Web www.sgbstudio.it

A tutti i sigg.ri Clienti

Loro sedi

- **26% sul secondo immobile:** L'aliquota maggiorata si applica alla seconda unità destinata a locazione breve.
- **Esclusione dal terzo immobile:** Dal terzo immobile in poi non è più possibile applicare la cedolare secca, poiché il reddito confluiscere nel regime di impresa.

3. Nuovi obblighi amministrativi e sicurezza

- **SCIA Obbligatoria:** Dal 2026, chi gestisce più di due appartamenti deve presentare la **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presso il Comune, con sanzioni che possono raggiungere i **10.000 euro** in caso di inadempienza.
- **CIN e Sicurezza:** Diventa pienamente operativo l'obbligo del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**. Per ottenerlo, ogni immobile deve essere dotato di estintori, rilevatori di gas e monossido di carbonio funzionanti.
- **Regolamento UE 2024/1028:** Le piattaforme (come Airbnb o Booking) hanno ora l'obbligo di trasmettere mensilmente i dati delle prenotazioni alle autorità competenti, rendendo i controlli incrociati molto più rapidi ed efficaci.

4. Transizione 2025-2026

La normativa non prevede fasi di transizione: chi ha gestito tre o quattro appartamenti senza Partita IVA fino al 31 dicembre 2025 deve regolarizzare la propria posizione o ridurre il numero di immobili a partire dal 1° gennaio 2026 per evitare sanzioni.

SGB & Partners

Sede legale
Via Meuccio Ruini, 10
42124 Reggio Emilia
CF e Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069
Fax +39 0522 941885
Mail info@sgbstudio.it
Web www.sgbstudio.it

Rimangono confermati altri adempimenti burocratici a carico del locatore:

- **Registrazione alloggiati:** Obbligo di comunicare i dati degli ospiti alla Questura tramite il portale "Alloggiati Web" entro 24 ore dall'arrivo
- **Tassa di Soggiorno:** Riscuotere la tassa di soggiorno dai clienti e versarla al Comune, ove prevista
- **Contratto:** Stipulare il contratto di locazione breve (consigliato in forma scritta)
- **Comunicazione flussi turistici:** Obbligo di comunicare all'Istat i dati sui movimenti degli ospiti (arrivi e partenze), il numero di ospiti, la provenienza (regione o stato estero) e la durata della permanenza. La comunicazione è solitamente **mensile**, ma alcune regioni richiedono l'invio giornaliero. In molti

casi, la comunicazione va inoltrata anche se non ci sono state prenotazioni nel mese di riferimento (cosiddetta "comunicazione a zero"). La mancata comunicazione può comportare multe amministrative significative, che variano in base alla normativa regionale (fino a 2.500€ in alcuni casi). Le modalità operative per l'ISTAT variano da regione a regione; solitamente si utilizzano piattaforme online come **ROSS 1000**, **Turismo5** o portali regionali specifici.

Questi obblighi si applicano sia alle locazioni tra privati che a quelle gestite tramite intermediari immobiliari.

Lo Studio rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

SGB & Partners – Commercialisti

SGB & Partners

Sede legale
Via Meuccio Ruini, 10
42124 Reggio Emilia
CF e Piva 01180810358

Tel. +39 0522 941069
Fax +39 0522 941885
Mail info@sgbstudio.it
Web www.sgbstudio.it