

# Il contratto di locazione breve: regime fiscale e recenti modifiche della normativa

di [Gianfranco Visconti](#)

Pubblicato il 11 Marzo 2024

Dal 2017 in Italia è normato il contratto di locazione breve, che ha spopolato anche grazie alle piattaforme online dedicate. A questa modalità di locazione di case o appartamenti privati, o di parti di essi, si è aggiunta da alcuni anni quella intermediata da portali telematici, in primo luogo, Airbnb. In questo contributo ci soffermeremo sul funzionamento delle locazioni brevi e sulle sue implicazioni fiscali.

## Locazione breve: la normativa fiscale

Il legislatore ha disciplinato il fenomeno definendo queste “*locazioni brevi*”, il cui regime fiscale è quello previsto dall’articolo 4 del Decreto-Legge n° 50 del 2017, convertito in Legge n. 96/2017 (manovra correttiva per il 2017), sui cui redditi si può pagare (è un’opzione, non è obbligatoria) la **cedolare secca del 26% del canone lordo di locazione**<sup>[1]</sup> (che sostituisce l’IRPEF e le relative addizionali), **eccetto per il primo immobile locato** con questo tipo di contratto, scelto dal locatore, **per il quale la cedolare secca è del 21%**.<sup>[2]</sup>

Questa **cedolare secca è versata dagli intermediari immobiliari, compresi quelli che gestiscono portali telematici**, in qualità di sostituti di imposta<sup>[3]</sup>. Il locatore e l’intermediario sono inoltre responsabili in solido del pagamento dell’imposta comunale di soggiorno.<sup>[4]</sup>



## Cosa si intende per locazione breve?

Per **locazioni brevi** di case o appartamenti a turisti si intendono:

*“i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di*

*pulizia dei locali affittati, stipulati da persone fisiche, al di fuori di esercizio di attività di impresa, direttamente o per mezzo di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero da soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare” (1° comma dell’articolo 4 citato).*

Ai sensi poi del comma 595 dell’articolo 1° della Legge n° 178 del 2020 (Legge di Bilancio per il 2021), **il regime fiscale delle locazioni brevi si applica a massimo quattro unità immobiliari di proprietà o nella disponibilità della stessa persona fisica** (per esempio, in comodato) nello stesso periodo d’imposta. Negli altri casi, cioè nel caso di utilizzo della locazione breve per cinque o più unità immobiliari da parte dello stesso soggetto, l’attività si ritiene svolta in **forma imprenditoriale** ai sensi dell’articolo 2082 del Codice Civile e quindi la cedolare secca non è più applicabile. Questo vale anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (cioè agenzie immobiliari), ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici (tipo Airbnb). La tipologia di attività imprenditoriale di ricettività turistica in cui si deve iscrivere al Registro delle imprese il soggetto che loca più di quattro unità immobiliari è quello delle *“case o appartamenti per vacanza”* che abbiamo esaminato nell’articolo precedente di questa serie.

## La gestione imprenditoriale

Il comma 7° dell’articolo 13-ter del Decreto-Legge n° 1

### Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

Scegli il tuo abbonamento