

N. 3 MARZO 2026

CON
Ristrutturare la casa
SOLO 2,50 €

COSE di CASA

IL MENSILE PER VIVERE MEGLIO LA CASA

PIÙ VIVIBILITÀ IN **47 MQ**
PROGETTATI AL CENTIMETRO

IN **50 MQ** ZONA GIORNO,
CUCINA, STUDIO E CAMERA

59+56 MQ, DUE PIANI
LUMINOSI E BEN DISTRIBUITI

IDEE DA COPIARE

- **CONTROSOFFITTI RIMOVIBILI**
- **TENDE AL POSTO DELLE ANTE**

CUCINA CON **ISOLA**: COME
REALIZZARLA AL MEGLIO

SCRIVANIE A SCOMPARSA

INTERNI LOW BUDGET

CAMERETTE PER DUE O TRE
CON SOLUZIONI SALVASPAZIO

SUPERFICI EFFETTO **MARMO**

SCEGLIERE IL LAVABO

TUTTO SUGLI **ZOCCOLINI**

LEGGE: CHE COSA È CAMBIATO
IN TEMA DI **AFFITTI BREVI**



NUOVI STILI
(E COLORI)
D'ARREDO



AFFITTI BREVI: STRETTA SUI PROPRIETARI

La Legge di Bilancio 2026 introduce **nuovi obblighi fiscali** e rafforza il potere di intervento degli enti locali, aprendo a limiti territoriali e cambi di destinazione d'uso con effetti diretti sul mercato immobiliare

La legge di Bilancio 2026 ha modificato la normativa fiscale sugli affitti brevi - i contratti di locazione che **non superano i 30 giorni** - introducendo nuovi vincoli per i proprietari. • Le novità prevedono che, a partire dal terzo immobile, il locatore sia obbligato ad aprire la partita Iva in quanto l'affitto è considerato a tutti gli effetti **un'attività d'impresa**. • Una seconda modifica, che potrebbe incidere in modo più significativo, è conseguente a una recente pronuncia della Corte Costituzionale (sentenza n. 186 del 17/12/2025), secondo la quale gli enti locali, per contenere il cosiddetto iperturismo, potrebbero "limitare" gli affitti brevi intervenendo con norme territoriali: in sostanza Comuni e Regioni potrebbero introdurre **restrizioni per le locazioni brevi**. • Nella sentenza si legge, infatti, che "se un immobile è utilizzato in modo stabile ed organizzato come struttura ricettiva extra-alberghiera, la previsione della destinazione d'uso turistico-ricettiva non può essere considerata irragionevole". • Ciò significa che sindaci e governatori potrebbero obbligare i proprietari a cambiare la destinazione d'uso degli immobili, rendendo gli stessi **meno appetibili ai fini commerciali**.



Il quadro normativo, in evoluzione, sugli affitti brevi è composto da: D.L. 24 aprile 2017, n. 50, art. 4, convertito in L. 21 giugno 2017, n. 96 Definizione e disciplina fiscale delle locazioni brevi (contratti di durata non superiore a 30 giorni); Codice Identificativo Nazionale (CIN) - Ministero del Turismo con obbligo di identificazione e registrazione delle unità destinate a locazione breve nella Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR); Legge di Bilancio 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199) che introduce la presunzione di attività imprenditoriale per le locazioni brevi esercitate a partire dal terzo immobile; Corte Costituzionale, sentenza n. 186 del 17 dicembre 2025 Legittimità dell'intervento di Regioni e Comuni nella regolamentazione delle locazioni brevi e possibilità di introdurre limiti territoriali e vincoli urbanistici.

• Quindi, i sindaci dei Comuni capoluogo di provincia e ad alta densità turistica "possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire **criteri e limiti specifici per lo svolgimento**, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve esercitate anche in forma imprenditoriale".

NON PIÙ DI 30 GIORNI ALL'ANNO ALLO STESSO OCCUPANTE

I contratti di affitto breve sono accordi utilizzati per affittare uno o più immobili a uso abitativo rientranti nella categoria catastale del Gruppo A (a eccezione della sottocategoria A/10) per un tempo massimo che non deve mai eccedere i 30 giorni. Tali contratti possono essere stipulati tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'impresa, ma anche da soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, per esempio i numerosi portali internet che negli ultimi anni si sono diffusi a macchia d'olio. Riguardo alla durata massima, è bene precisare che durante l'anno il proprietario può affittare l'immobile più volte, ma se l'accordo coinvolge la stessa parte, la durata complessiva non potrà mai eccedere i 30 giorni. In caso contrario, il contratto va registrato entro 30 giorni dalla sua stipula.

IN COLLABORAZIONE CON CONFAPPI-FNA-FEDERAMMINISTRATORI - WWW.FNA.IT



TASSAZIONE SPECIALE SOLO PER IL PRIMO

Oltre agli sgravi burocratici, un altro grande vantaggio della locazione breve è la possibilità per il proprietario di scegliere una tassazione alternativa a Irpef e addizionali, vale a dire la **cedolare secca con aliquota al 21%**.

- La percentuale si applica però a un solo immobile, e dal secondo in avanti, **sale al 26%**.
- Come detto in precedenza, l'ultima novità introdotta dalla Legge di Bilancio è che a partire dal terzo immobile (e **non più dal quinto come avveniva in passato**) è obbligatorio aprire la partita Iva e registrare

l'attività, considerata a tutti gli effetti imprenditoriale.

- Di conseguenza, servirà **iscriversi alla Camera di commercio**, presentare la Scia (ovvero la pratica di **Segnalazione certificata di inizio attività**) e adottare tutti gli accorgimenti per **garantire la sicurezza dell'immobile**, a cominciare dall'installazione dei dispositivi antincendio.
- Si renderà inoltre necessario **adeguarsi agli obblighi fiscali e amministrativi** previsti per le attività d'impresa, inclusa la **tenuta della contabilità** e il rispetto delle normative locali.

CIN E BANCA DATI, SANZIONI ALTE PER GLI INADEMPIENTI

Per gli immobili locati a fini turistici e per tutte le strutture ricettive - e quindi anche per gli affitti brevi - dal 1° gennaio 2025 è obbligatorio ottenere il cosiddetto CIN, il Codice identificativo nazionale, da esporre all'ingresso degli immobili

e allegare agli annunci pubblicati sui siti web. Chi viene meno a tale obbligo può incorrere in sanzioni che variano dagli 800 agli 8.000 euro, mentre chi "dimentica" di esporre il Codice rischia una multa da 500 a 5.000 euro per ogni singola

struttura. I CIN sono contenuti nella Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR), dove è possibile reperire informazioni relative agli immobili e ai loro proprietari.

DA NON CONFONDERE CON ALTRI CASI

Spesso considerate erroneamente equivalenti, le locazioni brevi e i bed & breakfast presentano in realtà differenze sostanziali sotto diversi profili. • Il bed & breakfast è soggetto a una **disciplina specifica che prevede limiti precisi**, dal numero massimo di ospiti e di stanze ai requisiti strutturali dell'immobile, stabiliti dalle singole Regioni o Province autonome. • In questo caso, al proprietario è consentito offrire anche **servizi aggiuntivi**, generalmente a pagamento, come la pulizia dei locali o il cambio della biancheria.

- La locazione breve, inoltre, non va confusa con i **contratti di affitto transitorio**, che hanno una durata massima di 18 mesi, non rinnovabile, e sono ammessi solo in presenza di una specifica esigenza temporanea, solitamente legata a motivi di lavoro o di studio.
- Un'**ulteriore differenza riguarda il canone**: mentre nelle locazioni brevi il corrispettivo è stabilito liberamente dal proprietario, negli affitti transitori l'importo è determinato sulla base di accordi territoriali tra le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini.

Via libera senza l'ok del condominio

Per affittare un immobile con un contratto di locazione breve non serve avvisare l'amministratore di condominio, tantomeno che l'assemblea voti un'apposita delibera.

A ogni modo, prima di avviare l'attività, bisogna verificare se il regolamento condominiale di tipo contrattuale - il documento predisposto dal costruttore e accettato al momento dell'acquisto da tutti i condòmini proprietari - disponga di un divieto (efficace solo se esplicito).

- Dal punto di vista delle regole condominiali, l'ospite è tenuto a rispettare le disposizioni comuni (per esempio, gli orari del silenzio o quelle per il conferimento della raccolta differenziata, solo per citarne alcuni) e ogni violazione può essere sanzionata. In caso di danni procurati a parti comuni, il condominio potrà rivalersi sul proprietario dell'alloggio che, a sua volta, potrà chiedere i danni all'ospite.
- Il proprietario, infine, ha l'obbligo di comunicare alla questura i dati degli ospiti entro le 24 ore dal loro arrivo, attraverso il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato.

IN CONDOMINIO, LA TUTELA DELLA SICUREZZA RIGUARDA SIA GLI OSPITI DELL'ALLOGGIO SIA I RESIDENTI DELLO STABILE