

Crema, lì 14.01.2026

AFFITTI BREVI (INFERIORI A 30 GIORNI)

DAL TERZO IMMOBILE OBBLIGATORIO APRIRE PARTITA IVA

La legge di Bilancio (n. 199/2025) ha stabilito che, a partire **dal terzo immobile** dato in locazione turistica o in affitto breve (inferiore ai 30 giorni), è obbligatorio **aprire la partita Iva**, perché si presume l'esercizio di un'attività di impresa.

La legge di Bilancio ha mantenuto il sistema di tassazione attuale che prevede sul primo immobile dato in affitto breve l'applicazione della cedolare secca al 21% e sul secondo l'aliquota del 26%.

A partire dal terzo immobile dato in locazione per meno di 30 giorni dal 1° gennaio è scattata la novità: è obbligatorio aprire la partita Iva.

Fino al 31 dicembre 2025 la presunzione di attività imprenditoriale era legata a un limite più alto, quello del quinto immobile dato in affitto. Questo tetto dal 2026 si è abbassato a partire dal terzo immobile.

L'apertura di partita Iva comporta di conseguenza l'obbligo di iscrizione in Camera di Commercio e all'Inps con versamento dei contributi previdenziali e di tenere una contabilità. Oltre a tali nuovi obblighi fiscali e previdenziali degli imprenditori, sarà necessario verificare e mettere a norma l'impianto elettrico e quello a gas, essendo necessari i requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente. Inoltre, potrebbe essere necessario, in fase di presentazione della Scia, la regolarità dal punto di vista catastale della casa.

Pertanto i locatori con più di 2 appartamenti con affitti brevi (e quindi considerati nel regime imprenditoriale) dovranno regolarizzare la propria posizione per evitare una **sanzione amministrativa fino a 6.000 euro**.

Lo Studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti

Studio Professionale Associato Magnoni-Riboli