



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

DOCUMENTO

IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI TURISTICHE

A cura di

Cristoforo Florio
Sergio Lombardi
Francesco Nesci
Ciriaco Riente
Stefano Spina

16 FEBBRAIO 2026

■ AREE DI DELEGA CNDCEC

Fiscalità

■ CONSIGLIERE DELEGATO

Salvatore Regalbuto

■ COMMISSIONE DI STUDIO CNDCEC

Fiscalità immobiliare e della
transizione ecologica

■ PRESIDENTE

Marco Preverin

**DOCUMENTO**

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

RICERCA

Composizione del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili

Presidente

Elbano de Nuccio

Vice Presidente

Antonio Repaci

Consigliere Segretario

Giovanna Greco

Consigliere Tesoriere

David Moro

Consiglieri

Gianluca Ancarani

Marina Andreatta

Cristina Bertinelli

Aldo Campo

Rosa D'Angioletta

Michele de Tavonatti

Fabrizio Escheri

Gian Luca Galletti

Cristina Marrone

Maurizio Masini

Pasquale Mazza

Eliana Quintili

Salvatore Regalbuto

Pierpaolo Sanna

Liliana Smargiassi

Giuseppe Venneri

Gabriella Viggiano

Collegio dei revisori

Presidente

Rosanna Marotta

Componenti

Maura Rosano

Sergio Ceccotti



**DOCUMENTO**

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Composizione della Fondazione Nazionale di Ricerca dei Commercialisti

Consiglio di gestione

Presidente

Antonio Tuccillo

Vice Presidente

Giuseppe Tedesco

Consigliere Segretario

Andrea Manna

Consigliere Tesoriere

Massimo Da Re

Consiglieri

Francesca Biondelli

Antonia Coppola

Cosimo Damiano Latorre

Claudia Luigia Murgia

Antonio Soldani

Collegio dei revisori

Presidente

Rosario Giorgio Costa

Componenti

Ettore Lacopo

Antonio Mele



**DOCUMENTO**

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Commissione di studio CNDCEC “Fiscalità immobiliare e della transizione ecologica”

■ Consigliere CNDCEC delegato

Salvatore Regalbuto

■ Coordinatore

Pasquale Saggese - *Coordinatore Fondazione Nazionale di ricerca dei Commercialisti*

■ Presidente

Marco Preverin

■ Componenti

Salvatore Borreale

Gerardo Carleo

Cristoforo Florio

Giuseppe Gaggioli

Marco Ghelli

Giampiero Guarnerio

Sergio Lombardi

Francesco Nesci

Bartolomeo Piccione

Ciriaco Riente

Stefano Spina



**DOCUMENTO**

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Sommario

1. Premessa	1
2. Locazioni turistiche e reddito fondiario	2
3. La presunzione di imprenditorialità	8
4. Locazioni turistiche e reddito d'impresa	12
5. La direttiva ViDA e i suoi effetti sulla locazione turistica	20
Appendice - La normativa regionale	24





1. Premessa

Nel nostro Paese, parallelamente alle forme di alloggio extralberghiero come i bed & breakfast, le case vacanze e gli affittacamere, si sono sviluppate negli anni forme diverse di locazioni, cosiddette “turistiche”, di immobili con destinazione abitativa.

Tali fattispecie si connotano con una durata limitata di fruizione del bene immobile nel tempo e con la finalità di soddisfare esigenze di natura abitativa temporanea e non stabile.

La locazione “turistica” in senso lato, negli ultimi anni, ha conosciuto una crescita esponenziale, complici le piattaforme digitali che facilitano l'incontro tra domanda e offerta di alloggi a breve termine. Questa formula di ospitalità, alternativa alle tradizionali strutture ricettive, ha sollevato numerosi interrogativi dal punto di vista sia normativo che fiscale.

Il lavoro prende in esame le locazioni turistiche e il relativo reddito fondiario, la normativa nazionale e regionale, la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale ad opera della legge n. 178/2020, cercando di individuare il confine tra reddito fondiario e reddito d'impresa, con un cenno infine alla nuova direttiva comunitaria ViDA, che disciplinerà dal 2028 l'attività delle piattaforme di prenotazione turistica e i trattamenti fiscali degli alloggi ad uso turistico locati attraverso le piattaforme.

Il contratto di locazione turistica

Il contratto di locazione turistica è un contratto atipico di locazione di immobile con durata limitata nel tempo. Esso soddisfa esigenze abitative esclusivamente per finalità turistiche, o non inquadrabili nelle esigenze della legge n. 431/1998, comportando la mera concessione in godimento dell'immobile senza prestazioni di servizi aggiuntivi. A differenza delle locazioni brevi, che non possono superare i 30 giorni, la locazione turistica può superare il menzionato limite temporale ma deve essere gestita per le sole finalità temporanee del conduttore.

Tale contratto non trova una espressa definizione normativa; tuttavia alcune norme ne fanno un'espressa menzione. Tra esse vi sono:

- l'art. 53 dell'Allegato 1 al c.d. “Codice del Turismo” (d.lgs. n. 79/2011), relativo alle “Locazioni ad uso abitativo aventi finalità turistiche”, che rinvia alle norme del Codice civile (artt. 1571 ss. c.c.);
- l'art. 1, comma 4, della l. n. 431/1998 in tema di forma del contratto di locazione ad uso abitativo.



Con la dichiarazione di illegittimità costituzionale¹ di svariati articoli del Codice del Turismo, la normativa regionale in ambito turistico ha assunto una rilevanza crescente, corrispondente alle effettive competenze in materia di turismo. La stessa Corte costituzionale ha riconosciuto alle Regioni il potere legislativo in ambito amministrativo, per regolamentare le attività ricettive².

Dal punto di vista delle imposte dirette le locazioni turistiche possono produrre redditi fondiari, redditi di impresa o redditi diversi. Risulta pertanto necessario verificare se tale attività configura una semplice locazione di beni immobili, con la conseguente produzione di reddito fondiario (ex art. 36 d.P.R. n. 917/1986, d'ora in avanti "Tuir"), una sublocazione classificata nei redditi diversi (ex art. 67, comma 1, lett. h), Tuir), oppure un'attività commerciale, che, a seconda delle modalità con cui è svolta, può generare redditi diversi (ex art. 67, comma 1, lett. i), Tuir) o redditi d'impresa (ex art. 55 Tuir).

Nel caso la locazione si configuri come attività commerciale, per la determinazione del regime Iva (*imponibilità o esenzione*) applicabile ai canoni di locazione, occorre verificare se l'attività sia configurata come locazione di fabbricati oppure come prestazione di servizi resi ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive.

Nel primo caso l'art. 10, numero 8), del d.P.R. n. 633 del 1972 prevede, salva l'ipotesi del locatore costruttore del fabbricato, il regime Iva di esenzione; nel secondo caso, salva l'ipotesi di regimi forfettari, si dovrà applicare l'imposta con l'aliquota del 10%, ai sensi di quanto disposto dal n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972.

2. Locazioni turistiche e reddito fondiario

La locazione turistica, a differenza dell'attività ricettiva alberghiera ed extra-alberghiera, si distingue per la mera concessione in godimento di un immobile in assenza quindi di servizi aggiuntivi (colazione, ristorazione, pulizia camere, cambio biancheria, etc.).

Le locazioni turistiche quindi sono contratti di affitto di immobili ad uso abitativo stipulati per periodi limitati. Tuttavia, nulla vieta la stipula di contratti aventi durata annuale o pluriennale per determinati periodi dell'anno.

Talune volte la locazione turistica è associata alla locazione breve ma sussistono importanti differenze.

¹ La Corte costituzionale, con la sentenza 5 aprile 2012, n. 80, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, del d.lgs. 23 maggio 2011, n. 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'art. 14 della l. 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio), nella parte in cui dispone l'approvazione dell'art. 1, limitatamente alle parole «necessarie all'esercizio unitario delle funzioni amministrative» e «ed altre norme in materia», nonché degli artt. 2, 3, 8, 9, 10, 11, comma 1, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 20, comma 2, 21, 23, commi 1 e 2, 30, comma 1, 68 e 69 dell'allegato 1 del d.lgs. n. 79 del 2011.

² Per una breve rassegna della disciplina delle locazioni turistiche nelle singole leggi regionali, v. *infra* par. 6.

DOCUMENTO

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Le “locazioni brevi” trovano la loro definizione nell’art. 4 della l. n. 50/2017. In particolare, si tratta di *“contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”*.

La locazione ormai comunemente definita turistica non ha in sé nemmeno un vincolo collegato alla finalità del conduttore ad un soggiorno ricreativo, di affari o per scopi diversi, compresi quelli sanitari.

Come si dirà nel successivo capitolo, la l. n. 178/2020 ha introdotto un’ulteriore limitazione alle locazioni brevi e in particolare ha previsto un limite che, a partire dall’1 gennaio 2026, è di due appartamenti da destinare a tale finalità, oltre il quale scatta la presunzione di imprenditorialità.

Locazione turistica e locazione breve, pertanto, non necessariamente coincidono in quanto nel primo caso siamo in presenza di contratti ove non è prevista una durata limitata mentre per le locazioni brevi è necessario che la durata non sia superiore a 30 giorni.

Tra le strutture ricettive più diffuse di cui approfondiremo gli aspetti fiscali, possiamo annoverare:

- i. **Attività di affittacamere:** strutture ricettive composte da camere ubicate in uno o più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile con eventuali servizi complementari (*reception, cambio biancheria e riaspetto camera*);
- ii. **Casa vacanze:** case/appartamenti arredati dotati di servizi igienici e cucina, dati in locazione a corpo a turisti con eventuale prestazione di servizi aggiuntivi (pulizia, cambio biancheria);
- iii. **Bed & Breakfast:** strutture ricettive a conduzione familiare, gestite da privati, con fornitura di alloggio e prima colazione, utilizzando per l’ospitalità parti della stessa unità immobiliare funzionalmente collegate e con spazi condivisi. Solitamente l’immobile è di residenza del proprietario o dove quest’ultimo elegge domicilio.

Inquadramento fiscale

Generalmente il locatore è il proprietario dell’immobile, ma sovente l’immobile può essere concesso in locazione da tutti coloro i quali ne abbiano la disponibilità (usufruttuario, comodatario, lo stesso conduttore se è prevista la sublocazione).

La locazione turistica non esercitata in forma di impresa genera, in capo al locatore titolare del solo diritto di proprietà, reddito fondiario ex-art. 36 del Tuir, mentre il reddito cambia natura nel caso di sublocazione da parte di un soggetto diverso dal proprietario, classificandosi fra i redditi diversi.

L’attività delle strutture ricettive extralberghiere si qualifica invece come reddito diverso, ove l’attività di natura commerciale non sia esercitata abitualmente. Nel caso in cui sia esercitata in forma abituale





mediante organizzazione dei mezzi in forma di impresa, la locazione turistica si inquadra nel reddito di impresa³.

In estrema sintesi, si riporta il seguente schema riepilogativo:

	Reddito fondiario	Reddito diverso	Reddito di impresa
Locazione turistica	Si, con possibilità di optare per la cedolare secca	In caso di esercizio di sublocazione ⁴	Ove esercitata in forma abituale mediante organizzazione dei mezzi in forma di impresa
Locazione breve	Sì (anche con servizio di biancheria e pulizia dei locali solo prima dell'arrivo dell'ospite) con possibilità di optare per la cedolare secca	In caso di esercizio di sublocazione ⁵ . Possibile opzione per cedolare secca solo nel caso di sublocazione	Non applicabile il regime del d.l. n. 50/2017, ma è ammessa la locazione in forma imprenditoriale anche per periodi brevi
Affittacamere	Non applicabile, salvo rari territori ⁶ ; nella maggior parte delle regioni, gli affittacamere sono solo imprenditoriali	Salvo rari territori, nella maggior parte delle regioni, gli affittacamere sono solo imprenditoriali	Salvo eccezioni, esercitata per professione abituale mediante organizzazione dei mezzi in forma di impresa
Case vacanze	Si, solo in presenza di mera locazione senza servizi aggiuntivi. Possibile opzione per cedolare secca nella definizione di CaV nell'ordinamento regionale di Lombardia e Campania	È sempre attività commerciale non esercitata abitualmente. Solo se senza servizi diventa reddito fondiario	Ove esercitata per professione abituale mediante organizzazione dei mezzi in forma di impresa
Bed & Breakfast	No, in virtù dei servizi di prima colazione offerti	Il B&B rappresenta esercizio non abituale di attività commerciale	Ove esercitata per professione abituale mediante organizzazione dei mezzi in forma di impresa

Qualora la locazione venga effettuata da persone fisiche in assenza della fornitura di servizi accessori, i canoni percepiti si qualificano fiscalmente come redditi fondiari, ai sensi dell'art. 25 del Tuir, e confluiscano nella categoria dei redditi di fabbricati.

³ Cfr. successivo par. 4.

⁴ In merito a una possibile ipotesi di produzione di redditi diversi in relazione alle locazioni turistiche poste in essere da parte del proprietario o titolare di un diritto reale sull'immobile, si veda la posizione espressa dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti con il documento del 15 giugno 2016, denominato "La fiscalità delle locazioni turistiche", secondo il quale "(...) qualora l'attività commerciale venga svolta in modo occasionale, i proventi derivanti dalla locazione turistica (integrata con la prestazione di servizi accessori) costituiscono redditi diversi che vanno determinati come differenza fra l'ammontare dei corrispettivi delle prestazioni di alloggio percepiti e le spese inerenti la loro produzione (art. 67, comma 1, lett. i) e art. 71, comma 2, del Tuir) (...)".

⁵ V. Agenzia delle entrate, risposta a interpello n. 373 del 10 settembre 2019.



In tal caso, la determinazione del reddito imponibile è effettuata secondo le disposizioni di cui all'art. 37 del Tuir.

Si ricorda che i redditi da locazione turistica che generano redditi di natura fondiaria sono imputati al periodo d'imposta secondo il criterio di competenza a prescindere dall'effettivo incasso del canone di locazione.

I redditi derivanti dalle locazioni turistiche qualificabili come redditi fondiari possono essere assoggettati a due differenti regimi fiscali:

- **regime ordinario IRPEF:** in tal caso, il reddito soggetto a tassazione è pari al maggiore tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione ridotto del 5%;
- **regime della cedolare secca:** in alternativa al regime ordinario, il locatore può optare per il regime sostitutivo della cedolare secca.

Regime ordinario IRPEF

Nel regime ordinario, il reddito derivante dal canone di locazione (al netto della deduzione forfettaria del 5%) confluiscce nel reddito complessivo del contribuente e viene tassato secondo gli scaglioni progressivi dell'IRPEF, con aliquote che vanno dal 23% al 43%. A questo si aggiungono le addizionali regionale e comunale, il cui ammontare varia a seconda della residenza anagrafica del contribuente.

Questo regime consente di avvalersi degli eventuali oneri detraibili e deducibili sostenuti ma non delle spese inerenti alla locazione, e risulta spesso meno conveniente in termini di carico fiscale effettivo, soprattutto per i contribuenti con redditi medio-alti.

Regime della cedolare secca

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione turistica (anche breve) si applica, su opzione del locatore, il regime fiscale della cedolare secca, disciplinato dall'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011.

In particolare, il locatore può optare per l'assoggettamento a un'imposta sostitutiva dell'IRPEF, delle relative addizionali regionale e comunale, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo altrimenti dovute in caso di registrazione del contratto. Si ricorda che, ai sensi della normativa vigente, per i contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno con lo stesso conduttore, non sussiste l'obbligo di registrazione presso l'Agenzia delle entrate.

Il d.l. n. 50/2017 ha esteso il perimetro applicativo della cedolare secca, già prevista per i redditi fondiari da locazione, ai redditi derivanti da contratti di sublocazione, di utilizzo di bene concesso in comodato con corrispettivo, nonché alle locazioni di breve durata che comprendano prestazioni accessorie (ad es. fornitura di biancheria o pulizia locali), purché di durata non superiore a 30 giorni. Tale estensione si è resa necessaria in quanto tali tipologie reddituali, in assenza di una specifica previsione normativa, non sarebbero riconducibili alla categoria dei redditi fondiari e, dunque, sarebbero escluse dal regime sostitutivo.



A decorrere dal 1° gennaio 2024, per effetto della legge di bilancio 2024 (l. n. 213/2023), l'aliquota dell'imposta sostitutiva in caso di opzione per la cedolare secca su contratti di locazione breve è stabilita nella misura del 26%. Tuttavia, è prevista una riduzione al 21% qualora l'opzione riguardi i redditi derivanti da contratti di locazione breve relativi a una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, individuata dal contribuente. L'immobile oggetto dell'agevolazione deve essere specificamente indicato nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui è esercitata l'opzione.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva va applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

In sintesi⁶, per l'inquadramento nelle locazioni brevi:

- la durata del contratto non può superare i 30 giorni (ma l'eventuale *superamento di tale durata comporta solo l'obbligo di registrazione e non fa perdere il diritto alla cedolare secca*);
- la forma scritta è prescritta anche nel caso di contratti di durata inferiore ai 30 giorni;
- non è obbligatorio seguire uno schema contrattuale specifico;
- i contratti devono riferirsi esclusivamente a unità immobiliari a uso abitativo (categorie catastali da A1 a A11, escluso A10), comprese le pertinenze, situate sul territorio italiano. Sono inclusi anche gli affitti per finalità turistiche;
- non è possibile includere servizi accessori⁷, come la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti;
- sono esclusi servizi di livello “alberghiero”, come il cambio di biancheria e la pulizia dei locali durante il soggiorno dell'ospite;
- sia il locatore che il conduttore devono essere persone fisiche e non devono operare nell'ambito di un'attività imprenditoriale⁸;
- rientrano nella disciplina della cedolare secca anche sublocazioni, contratti a titolo oneroso stipulati dal comodatario e affitti di singole stanze⁹, purché sempre di durata non superiore ai 30 giorni;

⁶ Cfr. Guida Agenzia delle entrate “Locazioni Brevi” – Agosto 2024.

⁷ Individuati dalla circolare n. 24/E del 2017 dell'Agenzia delle entrate

⁸ Si segnalano alcune recenti sentenze con cui la Corte di cassazione è intervenuta sulla possibilità di fruire della cedolare secca per il locatore che stipula un contratto di locazione ad uso abitativo con un conduttore non persona fisica. Sentenza n. 12395 del 7 maggio 2024 e sentenze n. 12076 e n. 12079 del 7 maggio 2025, con cui viene confermato dalla Cassazione che il locatore può optare per il regime della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale. Più di recente, la sez. tributaria della Cassazione, con l'ordinanza 13 novembre 2025, n. 30016, ha rimesso la questione al Primo Presidente della Corte per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, con riferimento al caso di abitazioni locate ad uso foresteria a una Università per i propri dipendenti/collaboratori.

⁹ La medesima circolare n. 24/E del 2017 indica la possibilità di locare porzioni di immobili, coerentemente con i principi della locazione a porzione, attuata in contesti diversi ad es. nella locazione di parti dell'immobile agli studenti ai sensi della l. n. 431/1998.



- i contratti possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite intermediari immobiliari e gestori di portali online.

La cedolare secca presenta diversi vantaggi:

- tassazione con una aliquota predefinita, indipendentemente dal reddito complessivo del contribuente¹⁰;
- esenzione dall'imposta di registro e di bollo sul contratto di locazione;
- semplificazione degli adempimenti fiscali.

Tuttavia la cedolare secca non sempre è applicabile: ad esempio, non si può esercitare l'opzione se il contratto prevede servizi accessori rilevanti (come la fornitura di colazione o pulizia giornaliera) oppure se l'attività presenta i tratti dell'organizzazione imprenditoriale.

Obblighi fiscali e adempimenti

Il perceptor di redditi da locazioni turistiche, oltre alla scelta del regime fiscale, è tenuto al rispetto di una serie di adempimenti fiscali e amministrativi, in relazione alle normative nazionali e locali in materia di turismo.

Dichiarazione dei redditi

I canoni percepiti, al netto dell'eventuale deduzione forfettaria, devono essere riportati nel quadro B del modello 730 o nel quadro RB del Modello Redditi Persone Fisiche a seconda del modello dichiarativo scelto.

Registrazione del contratto

Per i contratti di locazione di durata non superiore ai 30 giorni, è prevista comunque la forma scritta del contratto, ma la legge non prevede l'obbligo di registrazione, salvo che, alternativamente:

- una delle parti ne faccia richiesta;
- la locazione sia ripetuta nel corso dell'anno, anche con conduttori diversi, configurando così una durata complessiva superiore a 30 giorni.

¹⁰ Sul piano del carico fiscale effettivo vanno comunque considerati gli effetti della partecipazione del reddito tassato con cedolare secca al reddito complessivo, poiché il cumulo può comportare la rideterminazione delle detrazioni spettanti e la perdita del trattamento integrativo (c.d. "bonus Renzi").



3. La presunzione di imprenditorialità

Premessa

Nel campo delle locazioni turistiche il confine tra il semplice affitto di un fabbricato abitativo e lo svolgimento di un'attività imprenditoriale avente ad oggetto il suddetto fabbricato, posseduto da una persona fisica, è oltremodo labile.

In un primo momento, con una risalente risoluzione¹¹, l'allora Ministero delle Finanze aveva individuato come discriminante, con riferimento all'affitto di appartamenti ammobiliati a villeggianti per brevi periodi, la fornitura o meno di servizi accessori *"quali la consegna e il cambio della biancheria e il riaspetto del locale"*.

Successivamente, all'atto dell'introduzione della disciplina delle "locazioni brevi" di cui all'art. 4 del d.l. 24 aprile 2017, n. 50¹², il legislatore aveva previsto l'emanazione di un regolamento che stabilisse i criteri in base ai quali l'attività di "locazione breve" dovesse essere considerata come svolta in forma imprenditoriale¹³.

L'Agenzia delle entrate¹⁴, nelle more dell'emanazione del citato regolamento, aveva affermato che l'attività imprenditoriale doveva essere caratterizzata dalla presenza di servizi aggiuntivi e collaterali che non presentano una necessaria connessione con le finalità residenziali degli immobili, di personale dipendente nonché di un vero e proprio ufficio.

Il legislatore è nuovamente intervenuto sul punto con l'art. 1 commi 595 e 596, della l. 30 dicembre 2020, n. 178 il quale ha abrogato il comma 3-bis del citato art. 4 e, con esso, il previsto regolamento sui criteri caratterizzanti lo svolgimento in forma imprenditoriale dell'attività delle "locazioni brevi", e ha stabilito, in sua vece, che, a partire dal periodo di imposta 2021, il regime fiscale di cui al medesimo art. 4 fosse riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di

¹¹ Risoluzione Min. finanze 31 dicembre 1986, n. 9/1916.

¹² Convertito, con modificazioni, dalla l. 21 giugno 2017, n. 96.

¹³ L'abrogato comma 3-bis del citato art. 4 aveva previsto che un apposito regolamento, che non è mai stato emanato, definisse i criteri in base ai quali l'attività di "locazione breve" si presumesse svolta *"in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare"*.

¹⁴ Risposta a interpello 26 agosto 2020, n. 278. In tale documento, oltre a premettere che: *"non può farsi riferimento alle normative regionali in materia di attività e strutture turistico-ricettive, in quanto si ritiene che le citate disposizioni disciplinano materie diverse e presentano diverse finalità, non contenendo tali leggi regionali disposizioni che possano assumere rilevanza ai fini fiscali"* si afferma che *"al fine di considerare imprenditoriale l'attività di locazione, si ritengono idonei alcuni elementi quali la fornitura, insieme alla messa a disposizione dell'abitazione, di servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con le finalità residenziali degli immobili, quali, ad esempio, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto o altri mezzi a noleggio, o l'offerta di guide turistiche o di altri servizi collaterali, per la cui fornitura si può presupporre l'esistenza di una organizzazione imprenditoriale, nonché la presenza di personale dipendente, l'impiego di un vero e proprio "ufficio", l'utilizzo di un'organizzazione di mezzi e risorse umane e l'impiego di altri possibili fattori produttivi"*.





quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta; superato tale limite l'attività, da chiunque esercitata, si sarebbe considerata come svolta in forma imprenditoriale *ex art. 2082 c.c.*¹⁵.

Pertanto, in base al dettato normativo, a partire da tale periodo, la destinazione, nel medesimo esercizio, di oltre quattro appartamenti alla “locazione breve” di cui all'art. 4 del d.l. n. 50/2017 ha fatto scattare i presupposti per considerare integrato l'esercizio di una “*attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi*”, ai sensi dell'art. 2082 c.c..

Da ultimo, l'art. 1, comma 17, della l. 30 dicembre 2025, n. 199¹⁶, con effetto dal periodo d'imposta 2026, ha ridotto da quattro a due il numero di appartamenti destinati alla locazione breve, nell'anno, oltre il quale scatta la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale *ex art. 2082 c.c.*, Di conseguenza, a partire dall'1 gennaio 2026, il regime della cedolare secca è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta.

La non felice formulazione della norma istitutiva della presunzione di imprenditorialità delle locazioni brevi e l'assenza di chiarimenti in materia hanno reso, ad oggi, tale disposizione di difficile applicazione.

Definizioni

Stante l'espresso richiamo all'art. 4, commi 2 e 3, del d.l. n. 50/2017, la presunzione di attività imprenditoriale opera esclusivamente con riferimento ai:

- contratti di locazione, sublocazione e comodato, di immobili ad uso abitativo;
- di durata non superiore a 30 giorni;
- ivi inclusi i contratti che prevedono anche la prestazione accessoria di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali;
- stipulati da persone fisiche.

Rimangono pertanto escluse da tale presunzione:

- le locazioni, sublocazioni e contratti di comodato, posti in essere da soggetti, non imprenditori, diversi dalle persone fisiche quali, ad esempio, le società semplici;

¹⁵ L'art. 1, comma 595, l. n. 178/2020 dispone che “*Il regime fiscale delle locazioni brevi [...], con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione*”.

¹⁶ Legge di bilancio 2026, con cui è stato modificato il comma 595, primo periodo, dell'art. 1 della l. n. 178/2020.





- le locazioni, anche se turistiche, non qualificabili come “locazioni brevi” ai sensi del più volte citato art. 4¹⁷ e comunque tutte le locazioni di durata superiore a 30 giorni.

Purtroppo, la norma introdotta dall’art. 1, comma 595, l. n. 178/2020 usa termini “atecnici” la cui interpretazione non è sempre agevole.

Innanzitutto, il presupposto sembra dover discendere non tanto dalla stipulazione di un contratto di “locazione breve”, bensì dalla fase antecedente di “destinazione” del fabbricato a tale scopo. Attenendosi al dato letterale della norma, si potrebbe presumere che la mera indicazione, su di un portale telematico, della disponibilità dell’immobile per tale attività piuttosto che il conferimento dell’incarico a una agenzia di intermediazione immobiliare dovrebbero, al superamento della soglia delle 2 unità, far scattare la presunzione di svolgimento di attività imprenditoriale.

Poiché questa ricostruzione risulta oltremodo opinabile, si ritiene che, per la verifica del superamento dei limiti, occorra invece fare riferimento alle norme previste dal Tuir in tema di redditi fondiari¹⁸, ovvero, per le locazioni, al criterio di imputazione del reddito stesso al periodo d’imposta in base al principio di competenza. Pertanto, un contratto di “locazione breve” per il periodo 1/1/2025 – 6/1/2025 la cui stipula e incasso del canone siano avvenuti nell’anno 2024, rileverà, ai fini della verifica del superamento dei limiti, nell’anno 2025.

Analogamente, aderendo a questa interpretazione, in caso di sublocazione o comodato, rientrando nella categoria dei redditi diversi,¹⁹ rileverebbe non più il principio di competenza bensì quello di cassa, ossia la data dell’incasso del canone²⁰ per cui, tornando all’esempio precedente, l’eventuale sublocazione rileverà per l’anno 2024 in quanto esercizio nel quale è stato percepito il corrispettivo.

In secondo luogo, la norma fa riferimento agli “appartamenti”. Anche in questo caso il termine non ha riscontro in campo fiscale, anzi, nell’accezione comune individua “*l’elemento costitutivo caratteristico delle case per abitazione plurifamiliare*”²¹ escludendo pertanto tutte le case unifamiliari. Si ritiene che il termine debba essere interpretato facendo riferimento a tutti gli immobili ad uso abitativo accatastati nella categoria catastale A, con esclusione di quelli classificati A/10, in quanto gli unici che possono fruire del regime della “cedolare secca” .

Ambito temporale

Poiché la norma si applica esclusivamente alle persone fisiche, il periodo nel quale verificare l’eventuale superamento del numero delle unità immobiliari locate è l’anno solare²². Ogni anno si

¹⁷ Si tratta, ad esempio, di tutte le locazioni ordinarie abitative di cui all’art. 1571 e seg. c.c. e di quelle a “canone concordato” disciplinate dalla l. n. 431 del 9 dicembre 1988.

¹⁸ Art. 26, comma 1, Tuir in base al quale “*i redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso*”.

¹⁹ A seguito dell’assimilazione alla sublocazione ad opera del d.l. n. 50/2017, come ricordato nella circolare dell’Agenzia delle entrate n. 24 del 12 ottobre 2017, p. 3.1.

²⁰ Art. 67, comma 1, lett. h), Tuir e art. 71, comma 2, Tuir.

²¹ Treccani, Vocabolario on line.

²² Art. 7, comma 1 d.P.R. n. 917/1986.



dovrà, pertanto, conteggiare i diversi immobili locati, anche solo per un giorno, a nulla rilevando, per essi, il numero di contratti stipulati.

Partendo dal presupposto che, al superamento, nel singolo anno, della seconda unità locata con la formula della “locazione breve”, scatta la presunzione di attività imprenditoriale, e con essa tutti gli adempimenti correlati, la norma non indica, nell’anno in cui si verifica tale presupposto, come debbano essere gestite, dal punto di vista reddituale ed eventualmente IVA, le locazioni antecedenti ovvero se considerarle o meno rientranti nell’attività imprenditoriale.

Applicando letteralmente la norma²³ si potrebbe ritenere che il regime imprenditoriale retroagisca fin dall’inizio del periodo d’imposta obbligando, dal punto di vista reddituale, il contribuente a ricostruire la contabilità e documentare le spese sostenute, mentre, ai fini IVA, vi sarebbe il problema di certificare i corrispettivi percepiti anteriormente alla data di apertura della partita IVA.

Una possibile semplificazione potrebbe derivare dall’applicazione di quanto indicato, anche se con riferimento al regime forfetario *ex art. 1, comma 54 e seg., l. n. 190/2014*, nella circolare dell’Agenzia delle entrate 5 dicembre 2023, n. 32.

In tale documento si afferma infatti che, nel caso di sforamento in corso d’anno del limite di ricavi previsto per poter rimanere all’interno di tale regime, il contribuente dovrà applicare le regole previste dal nuovo regime:

- ai fini delle imposte dirette, per l’intero periodo di imposta;
- ai fini dell’IVA, a partire dalla data in cui si verifica l’evento che comporta lo sforamento del limite.

Pertanto, applicando quanto sopra riportato, al regime della “cedolare secca”, nel caso di superamento (nei termini prima indicati) del numero di unità:

- ai fini delle imposte dirette, i redditi delle “locazioni brevi” dell’intero periodo d’imposta saranno attratti al regime di impresa;
- ai fini dell’IVA, l’obbligo di certificazione dei corrispettivi decorrerà dalla data del superamento del limite stesso.

Una diversa ricostruzione porta, invece, a dare rilevanza al momento in cui viene superato il limite delle due unità per cui, fino a tale data, le locazioni brevi produrrebbero redditi fondiari e, successivamente, reddito d’impresa²⁴. Occorre inoltre individuare il *dies a quo* per porre in essere gli adempimenti connessi allo svolgimento dell’attività in forma imprenditoriale. In assenza di chiarimenti, si ritiene che tale termine non possa che coincidere con il verificarsi del presupposto che obbliga alla modifica di regime e quindi con il giorno di inizio della locazione, o dell’incasso del canone per sublocazioni e comodati, riferito al terzo “appartamento”.

²³ L’art. 1, comma 595, l. n. 178/2020 afferma che “Il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d’imposta”.

²⁴ In tal senso, AIDC LAB, Focus Documento n. 1/2026, “Nuova disciplina delle locazioni brevi: casi e questioni”.



Per quanto riguarda l'eventuale fuoriuscita, negli esercizi successivi, dal regime imprenditoriale – salvo la certezza all'inizio dell'esercizio di non volere o potere locare gli immobili, magari a seguito della loro alienazione –, l'eventuale cessazione in corso d'anno dell'attività potrebbe esporre il contribuente a eventuali sanzioni nel caso in cui successivamente, nel medesimo esercizio, si superino nuovamente le due unità locate con la formula delle "locazioni brevi".

Come anticipato in premessa, confluiranno nell'attività commerciale esclusivamente le locazioni brevi rientranti nella definizione dell'art. 4 del d.l. n. 50/2017 mentre tutte le altre locazioni, anche se riferite al medesimo immobile, saranno tassate, in presenza dei presupposti, sulla base delle regole dei redditi fondiari²⁵.

Nel caso in cui il proprietario svolga già un'attività imprenditoriale, in caso di superamento della soglia di due appartamenti il reddito "d'impresa" delle locazioni brevi sarà assorbito dalla preesistente attività.

Adempimenti

Una volta verificato il presupposto per l'esercizio dell'attività imprenditoriale occorrerà presentare, al competente ufficio del Registro delle Imprese, la Comunicazione Unica d'Impresa che conterrà i seguenti modelli:

- modello per il Registro Imprese con la richiesta dell'iscrizione al Registro Imprese quale imprenditore individuale;
- modello per l'Agenzia delle entrate con la richiesta di apertura della Partita IVA, la comunicazione di inizio attività e l'eventuale opzione per il regime contabile e fiscale da adottare;
- modello INPS per l'iscrizione dei lavoratori autonomi;
- eventuale modello INAIL per l'assicurazione obbligatoria contro gli infortuni sul lavoro;
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per il SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive) ex art. 13-ter, comma 8, d.l. n. 145/2023.

4. Locazioni turistiche e reddito d'impresa

Aspetti introduttivi

Secondo la vigente normativa tributaria, la concessione in locazione turistica da parte di una persona fisica di uno o più fabbricati può essere inquadrata ai fini delle imposte sui redditi, come regola generale:

²⁵ Si pensi, ad esempio, a una casa al mare affittata per l'intero mese di luglio (31 giorni) a un unico soggetto e successivamente, ad agosto, a tre soggetti diversi per una settimana ciascuno. La locazione di luglio rientrerà tra i redditi fondiari mentre quelle di agosto rientrano, in caso di superamento del numero di unità, nel reddito d'impresa.

DOCUMENTO

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

- quale reddito fondiario, ai sensi dell'art. 37, comma 4-bis, del Tuir;
- quale reddito diverso derivante dallo svolgimento di un'attività di sublocazione, secondo la previsione di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), del Tuir;
- quale reddito d'impresa, ai sensi dell'art. 55 del Tuir.

Se per effetto dei servizi offerti all'ospite l'immobile locato prende la forma di una struttura ricettiva, la locazione può essere inquadrata nell'ambito dei redditi diversi derivanti dallo svolgimento di un'attività commerciale non esercitata abitualmente, secondo la previsione di cui all'art. 67, comma 1, lett. i), del Tuir.

Nel presente paragrafo l'analisi verrà concentrata sui presupposti in base ai quali la locazione turistica di uno o più alloggi, posta in essere da parte di una persona fisica, possa dar luogo alla produzione di reddito d'impresa ai sensi della vigente normativa tributaria, nonché sulla prassi e sugli orientamenti giurisprudenziali finora espressi in materia.

È opportuno precisare che le locazioni turistiche poste in essere da parte di società commerciali, invece, configurano sempre, per presunzione assoluta di legge, reddito d'impresa, alla luce di quanto previsto dall'art. 6, comma 3, del Tuir (per le società in nome collettivo e le società in accomandita semplice) e dall'art. 81, comma 1, del Tuir (per le società di capitali e gli enti commerciali), tenendo in debita considerazione la distinzione tra immobili strumentali per destinazione e immobili "patrimonio", rilevante anche per i soggetti che esercitano l'attività di locazione turistica in forma d'impresa individuale.

Infine, si segnala che esulano dal presente paragrafo le tematiche relative alla presunzione di legge di cui all'art. 1, commi 595 e 596, della l. n. 178/2020, in base alla quale il regime delle locazioni brevi di cui all'art. 4 del d.l. n. 50/2017 si applica solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta, cui è già stato dedicato il precedente paragrafo 3.

Il reddito d'impresa: cenni

In base all'art. 55, comma 1, del Tuir, sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali.

Per espressa previsione normativa, per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 del codice civile (nonché delle attività indicate alle lettere b) e c) del comma 2 dell'art. 32 del Tuir che eccedono i limiti ivi stabiliti, che tuttavia non sono di interesse per i fini di cui al presente documento), anche se non organizzate in forma d'impresa.

Si tratta delle seguenti attività:

- 1) attività industriali dirette alla produzione di beni o di servizi;
- 2) attività intermediarie nella circolazione dei beni;





- 3) attività di trasporto per terra, per acqua e per aria;
- 4) attività bancarie e assicurative e
- 5) altre attività ausiliarie alle precedenti.

Per tali attività, quindi, il legislatore considera sussistente il reddito d'impresa sulla base del loro esercizio per professione abituale, pur se non esclusiva, intendendosi per tale quel modo di svolgimento dell'attività che si connota per caratteristiche di stabilità e ripetitività nel tempo, anche solo tendenziale e prospettica. Come stabilito dalla norma, l'attività può essere svolta anche in modo non esclusivo, e quindi anche contemporaneamente ad altre attività (ad es., di lavoro dipendente). In tale ottica, anche le attività a carattere stagionale possono senz'altro rientrare nell'ambito di quelle abituali, se reiterate nel tempo.

È opportuno precisare che le attività sopra indicate sono considerate produttive di reddito d'impresa indipendentemente dal requisito della organizzazione in forma imprenditoriale, diversamente da quanto previsto nella definizione civilistica dell'impresa.

Con riferimento a tale aspetto, infatti, va evidenziato che la legislazione fiscale e quella civilistica non sono coincidenti: l'art. 2082 del codice civile considera imprenditore chi svolge un'attività economica organizzata in modo professionale, mentre l'art. 55 del Tuir non richiede il requisito dell'organizzazione, ma la mera "professione abituale" delle attività di cui all'art. 2195 del Codice civile, anche non svolte in modo esclusivo.

Ciò detto, per le prestazioni di servizi diverse da quelle di cui all'art. 2195 del codice civile, tra cui rientrano anche le attività di locazione, incluse quelle di tipo turistico, il comma 2 dell'art. 55 del Tuir richiede invece, affinché vi sia reddito d'impresa, che le stesse siano "(...) *organizzate in forma di impresa (...)*".

In sostanza, quindi, affinché la locazione turistica sia produttiva di reddito d'impresa, essa dovrà risultare organizzata in forma d'impresa, dovendosi intendere per tale quell'attività che presenti i caratteri tipici dell'attività imprenditoriale, quali l'uso della ditta, l'impiego di capitali, l'esistenza di collaboratori, di strutture e attrezzature di lavoro, ecc.

Come chiarito dalla risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 286/2007, l'attività è esercitata con organizzazione in forma d'impresa quando, per lo svolgimento della stessa, viene predisposta un'organizzazione di mezzi e risorse funzionali all'ottenimento di un risultato economico. La commercialità dell'attività svolta sussiste, quindi, qualora detta attività sia caratterizzata dai connotati tipici della professionalità, sistematicità e abitualità, ancorché non esclusiva.

Sul punto, la Corte di cassazione, con sentenza del 29 agosto 1997, n. 8193²⁶, ha peraltro affermato che affinché ricorra la figura dell'imprenditore commerciale non è necessario che la funzione organizzativa dell'imprenditore costituisca un apparato strumentale fisicamente percepibile, poiché

²⁶ Richiamata dall'Agenzia delle entrate nelle risoluzioni n. 204/E e n. 273/E del 2002.



quest'ultimo può ridursi al solo impiego di mezzi finanziari, sicché la qualifica di imprenditore va attribuita anche a chi utilizzi e coordini un proprio capitale per fini produttivi.

Infine, e considerata la sostanziale identità della nozione di impresa nel mondo delle imposte sui redditi e in quello dell'IVA, torna utile ricordare, ai fini che qui interessano, quanto chiarito dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con la sentenza 26 settembre 1996, causa C-230/94, secondo la quale la locazione di un bene materiale costituisce uno sfruttamento di tale bene che dev'essere qualificato «attività economica» quando viene effettuato per ricavarne introiti aventi un certo carattere di stabilità.

Reddito d'impresa e locazioni turistiche: principali pronunce di prassi e giurisprudenza

Alla luce di quanto sin qui sintetizzato è agevole comprendere come, in relazione alle locazioni turistiche, sia necessario effettuare una verifica fattuale caso per caso, onde appurare la sussistenza dei requisiti che sono suscettibili di determinare la produzione di reddito d'impresa.

Tuttavia, dottrina, prassi e giurisprudenza hanno fornito alcuni ulteriori elementi di valutazione con specifico riferimento alle locazioni turistiche, di seguito richiamati.

Come chiarito dalla Fondazione Nazionale dei Commercialisti, nel Documento “La fiscalità delle locazioni turistiche” del 15 giugno 2016, per configurare un’organizzazione in forma d’impresa, è necessario che il soggetto agente non si limiti a prestare determinati servizi, ma svolga a proprio rischio un’attività di organizzazione di mezzi e di persone finalizzata alla prestazione medesima. Solo in tal caso la prestazione di servizi (locazione turistica) integra un’attività commerciale.

Inoltre, l’Amministrazione finanziaria, in un risalente documento di prassi²⁷, aveva già avuto modo di chiarire che sono da considerare esercenti prestazioni di natura alberghiera e ad essi, pertanto, è fatto obbligo di rilasciare la ricevuta fiscale, gli affittacamere, cioè coloro che verso corrispettivo, forniscono abitualmente alloggio, con o senza somministrazione di vitto, in camere ammobiliate e arredate purché, come già precisato con la risoluzione ministeriale 15 luglio 1977, n. 361700, non si tratti di pura e semplice locazione di immobili ma vi sia, da parte del prestatore del servizio, la fornitura di altre prestazioni accessorie tipiche di tale rapporto come la pulizia e il riassetto degli ambienti, il cambio della biancheria, il lavaggio e la stiratura di indumenti.

Successivamente, con la risoluzione 31 dicembre 1986, n. 9/1916, era stato inoltre chiarito che l’affitto di camere ammobiliate, con prestazione di servizi accessori, quali la consegna e il cambio della biancheria e il riassetto del locale, pur in mancanza di organizzazione esterna in forma di impresa, configura attività commerciale con produzione di reddito di impresa, se tale attività viene esercitata per professione abituale, ancorché non esclusiva.

In tale ambito, inoltre, veniva precisato che il requisito della abitualità – il quale implica il compimento, sebbene discontinuo, di una serie ripetuta di atti per la produzione o lo scambio di beni

²⁷ Cfr. risoluzione 24 settembre 1980, n. 381691, che richiama quanto affermato nella circolare n. 9/380640 del 14 febbraio 1980.



e di servizi – assume decisiva rilevanza agli effetti fiscali, in quanto costituirebbe l'elemento distintivo tra i redditi derivanti da attività commerciali, la cui determinazione viene effettuata in base ai principi propri del reddito d'impresa, e quelli derivanti da attività occasionali, regolati dalle norme sui redditi diversi.

Pertanto, la fornitura, anche abituale, di appartamenti ammobiliati e camere mobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata dalla prestazione di servizi accessori, non sarebbe idonea a integrare gli estremi necessari per la configurabilità di una attività imprenditoriale.

In effetti, in quest'ultima ipotesi la causa giuridico-economica del particolare rapporto che si viene a costituire tra l'affittacamere e l'ospite è riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione, con il quale il locatore si obbliga dietro corrispettivo a far godere al locatario e a tempo determinato, un bene immobile.

Più recentemente, nella risposta a interpello n. 278 del 26 agosto 2020²⁸, l'Agenzia delle entrate ha avuto modo di chiarire che, in applicazione dell'art. 55 del Tuir, l'attività di locazione produce redditi d'impresa e non redditi fondiari soltanto qualora la stessa sia organizzata in forma di impresa, a nulla invece rilevando il numero delle unità immobiliari locate, specificando che, al fine di considerare imprenditoriale l'attività di locazione, si devono ritenere idonei alcuni elementi quali la fornitura, insieme alla messa a disposizione dell'abitazione, di servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con le finalità residenziali degli immobili, quali, ad esempio, la somministrazione dei pasti, la messa a disposizione di auto o altri mezzi a noleggio, o l'offerta di guide turistiche o di altri servizi collaterali, per la cui fornitura si può presupporre l'esistenza di una organizzazione imprenditoriale, nonché la presenza di personale dipendente, l'impiego di un vero e proprio "ufficio", l'utilizzo di un'organizzazione di mezzi e risorse umane e l'impiego di altri possibili fattori produttivi.

Sul piano giurisprudenziale, la Commissione tributaria regionale della Lombardia, con sentenza n. 4451, depositata il 12 novembre 2019, ha ritenuto che non possa considerarsi attività imprenditoriale e/o professionale quella di un proprietario che concede in locazione una porzione della propria abitazione principale per periodi di tempo molto brevi, con un numero limitato di contratti nel corso dell'anno (nel caso di specie, 16) e per un tempo complessivo inferiore a un terzo dell'anno. A parere dei giudici di secondo grado, inoltre, non sarebbe rilevante il fatto che il proprietario abbia prestato servizi aggiuntivi che sono indispensabili al soddisfacimento delle minime esigenze abitative (fornitura della biancheria, utenze, connessione internet, riscaldamento e aria condizionata), in quanto ciò che rileva è l'eventuale presenza di servizi all'inquilino quali, ad esempio, il servizio di pulizia dell'alloggio o del cambio della biancheria nel periodo di vigenza dei contratti.

Secondo i giudici, stante il carattere di saltuarietà delle locazioni e l'intrinseco collegamento funzionale dei servizi erogati rispetto alle minime esigenze abitative anche nel breve periodo, nella

²⁸ Per alcuni aspetti come il numero di immobili locati, l'interpello è superato dalla l. n. 178/2020 sul limite dei due "appartamenti" quale criterio per presumere la locazione in forma imprenditoriale.



fattispecie considerata difettava certamente il requisito della organizzazione, così come non sarebbe rilevante l'essersi avvalsi delle piattaforme telematiche per sfruttare un meccanismo di prenotazione on-line, con conseguente produzione di reddito fondiario e non di reddito di impresa.

Infine, secondo l'ordinanza della Corte di cassazione n. 21841 del 7 settembre 2018 e la sentenza della Commissione tributaria centrale n. 3379 del 7 maggio 1992 l'organizzazione e la struttura imprenditoriale sono state ritenute sussistenti quando, accanto alla prestazione di alloggio, vengano resi servizi accessori quali pulizia, cambio biancheria, lavaggio e stiratura di indumenti.

Reddito d'impresa e locazioni turistiche: il rapporto con la normativa regionale

I presupposti giuridico-tributari per la sussistenza del reddito d'impresa sono rinvenibili esclusivamente nella normativa fiscale nazionale.

Occorre quindi chiedersi quale sia il rapporto tra quest'ultima normativa e le previsioni delle singole leggi regionali che disciplinano il turismo sul loro territorio, con particolare riguardo al caso in cui dette normative locali fissino dei limiti al di sopra dei quali la locazione turistica debba necessariamente essere inquadrata come attività turistico-ricettiva, pur se in forma extralberghiera, e non più quale mera locazione²⁹.

Al riguardo va preliminarmente ricordato che, a seguito della dichiarazione di incostituzionalità di alcune norme di rango nazionale contenute nel d.lgs. n. 79/2011 (c.d. Codice del Turismo) ad opera della sentenza della Corte costituzionale n. 80/2012, è stata confermata la competenza esclusiva delle regioni a legiferare in materia di turismo. Le regioni, con le rispettive normative locali, hanno provveduto a disciplinare le attività ricettive site nei rispettivi territori, talora prevedendo anche una disciplina *ad hoc* per le locazioni turistiche.

In particolare, secondo quanto statuito dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 84/2019, gli aspetti turistici/amministrativi delle locazioni ricadono nella competenza residuale delle Regioni.

Ciò premesso e in conformità ai principi generali, la risposta a interpello della Direzione regionale del Veneto dell'Agenzia delle entrate n. 907-1/2008 del 31 gennaio 2008 ha chiarito che il limite quantitativo fissato da una normativa regionale ai fini della gestione dell'attività "in forma non imprenditoriale" non sia idoneo a riverberare i propri effetti anche in ambito tributario.

Tuttavia, nei casi in cui una specifica norma regionale preveda dei limiti quantitativi massimi, la situazione potrebbe risultare diversa da quanto prospettato nel richiamato interpello o, quanto meno, occorre fare alcune precisazioni.

Di seguito si riportano alcuni esempi di normative regionali che fissano dei limiti quantitativi alla locazione turistica:

- 1) regione Calabria, art. 19 l.r. n. 34/2018, "(...) non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio delle case o appartamenti per vacanza i proprietari o usufruitori che danno in locazione a turisti case

²⁹ Nel paragrafo 6 è contenuta una breve rassegna della disciplina delle locazioni turistiche nelle singole leggi regionali.



e appartamenti in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore ai sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e a condizione che l'attività non sia organizzata sotto forma di impresa (...)";

- 2) provincia autonoma di Bolzano, art. 1, comma. 1-bis, l.p. n. 12/95 e l.p. n. 10/2022, "(..) le locazioni di camere e appartamenti non rientrano nella disciplina della presente legge se il vitto e l'alloggio non vengono offerti con finalità imprenditoriali, a condizione che: non si svolgano attività di promozione o intermediazione né si faccia uso di tali servizi e non vengano stipulati più di quattro contratti di affitto per camere o appartamenti nell'arco di un anno (...)";
- 3) regione Emilia-Romagna, art. 12 l.r. n. 16/2004, "(...) I proprietari o usufruitori che affittano a turisti case e appartamenti non sono soggetti alla regolamentazione per l'esercizio di case e appartamenti per vacanze, purché siano rispettate le seguenti condizioni: non superino il limite di tre unità affittate durante una o più stagioni turistiche, stipulino contratti con una durata massima di 6 mesi consecutivi e non includano servizi aggiuntivi nell'offerta (...)".

Come si può comprendere, nelle fattispecie sopra indicate, il superamento dei limiti numerici previsti dalla normativa regionale potrebbe comportare, sul piano amministrativo, l'obbligo di inquadrare l'attività in una vera e propria ricettività turistico-extralberghiera (ad es., case e appartamenti per vacanze).

La conseguenza è che, a livello di normativa tributaria statale, l'esercizio di una struttura ricettiva determinerebbe la produzione di un reddito d'impresa e non più fondiario.

Sul piano giuridico tale quadro parrebbe manifestare un difficile coordinamento fra la disciplina regionale e la disciplina statale, stravolgendo apparentemente la gerarchia delle fonti.

In realtà, la qualificazione tributaria del reddito delle strutture ricettive non è stabilita dalla singola regione, ma dall'interazione fra la forma di alloggio (regionale) e il suo corrispondente inquadramento fiscale (nazionale), con una possibile difformità fra servizi previsti per quello standard e servizi effettivamente offerti a complicare la questione.

Una possibile chiave di lettura di tale complessa convivenza tra la normativa nazionale sul reddito d'impresa e la disciplina regionale sull'inquadramento della struttura turistica potrebbe essere rinvenuta nella potestà legislativa attribuita alle Regioni in tema di turismo, in funzione della quale queste ultime, pur se in modo indiretto, possono legittimamente introdurre nell'ordinamento legislativo nazionale disposizioni in grado di impattare su un tema tipicamente di matrice nazionale quale è la disciplina tributaria del reddito d'impresa.

A conclusioni diverse dovrebbe invece giungersi in relazione ad altre possibili casistiche di seguito illustrate:

- a) il contribuente decide, pur non avendo superato le soglie eventualmente fissate dalla normativa regionale, di inquadrare volontariamente la propria locazione turistica in un'attività di ricettività



turistica extralberghiera, per la quale la disciplina locale non preveda l'obbligo di esercizio in forma imprenditoriale³⁰, limitandosi a una mera locazione dell'immobile, senza fornire alcun servizio aggiuntivo³¹. In tale fattispecie il reddito così prodotto dovrebbe essere qualificato quale reddito fondiario, in conformità ai chiarimenti della citata risposta a interpello della Direzione regionale del Veneto n. 907-1/2008. Resterebbe quindi fermo il principio espresso nella circolare ministeriale 14 giugno 1993, prot. n. 8/478013, pur se con riferimento all'IVA, secondo il quale “(...) *l'utilizzazione di tali beni [concessi in locazione], finalizzata alla riscossione di canoni, concretizza solo una modalità di godimento di beni patrimoniali e non l'esercizio di impresa, (...) non configurando la fattispecie svolgimento di attività commerciale (...)*”³²;

- b) per quelle regioni che non prevedono un limite massimo di unità immobiliari concedibili in locazione turistica³³, il contribuente potrebbe ipoteticamente concedere in locazione turistica “lunga” (cioè, di tipo “non breve” ex art. 4 del d.l. n. 50/2017) qualsiasi numero di immobili, senza fornire alcun servizio aggiuntivo, e dichiarare il solo reddito fondiario da locazione.

In buona sostanza, quindi, l'inquadramento della fattispecie sul piano regionale non determinerebbe sempre e aprioristicamente la qualifica fiscale del relativo reddito, tranne che nel caso vengano superati i limiti massimi previsti dalla disciplina locale. Solo in quest'ultima ipotesi, infatti, scatterebbe un vero e proprio obbligo di gestione dell'attività mediante apertura della partita IVA, con un effetto diretto della normativa regionale sul regime fiscale delle imposte sui redditi.

Si segnala, infine, il caso del contribuente, persona fisica, che, pur non avendo superato le soglie fissate dalla normativa nazionale per la concessione di alloggi in locazione breve in forma non imprenditoriale, decida di esercitare volontariamente tale attività in forma d'impresa³⁴, senza fornire alcun servizio aggiuntivo. La scelta in tal senso dovrebbe essere possibile e, da questa, ne conseguirebbe anche la qualificazione fiscale del reddito come reddito d'impresa. Il condizionale, tuttavia, è d'obbligo, dal momento che alcune Camere di commercio locali non consentono (inspiegabilmente) tale scelta, dichiarando che, non essendo stato superato il limite imposto dalla legge statale, l'attività non possa essere esercitata in forma d'impresa, neppure su base volontaria.

³⁰ Si pensi, ad esempio, alla legge sul turismo vigente in Regione Emilia-Romagna, secondo la quale l'esercizio dell'attività di case e appartamenti per vacanze è previsto anche in forma non imprenditoriale.

³¹ Naturalmente così esponendosi a potenziali sanzioni amministrative regionali per il mancato rispetto della classificazione in cui la forma di alloggio è inquadrata.

³² Nella diversa ipotesi, invece, in cui venissero erogati anche i servizi di pulizia dell'immobile e/o di cambio della biancheria nel corso del soggiorno, le c.d. “locazioni turistiche” potranno concretizzare, sulla base dei principi sopra enunciati, un insieme di servizi che esorbitano rispetto alla mera locazione e che daranno luogo all'esercizio di una vera e propria attività commerciale. Sul punto, si veda anche quanto statuito dalla Corte di cassazione con ordinanza 20 marzo 2014, n. 6501, secondo la quale non può più parlarsi di locazione se le pulizie o il cambio biancheria vengono effettuate durante la presenza del locatario e non al cambio dell'ospite, in particolare quando la locazione viene svolta su una pluralità di immobili.

³³ Si pensi, ad esempio, alla legge sul turismo vigente in Liguria, che non prevede un limite massimo alle unità concedibili in locazione turistica con la formula degli appartamenti ammobiliati ad uso turistico.

³⁴ L'inquadramento delle locazioni turistiche imprenditoriali nella nuova classificazione Ateco 2025 è nel codice 55.20.42, che comprende anche case vacanze e affittacamere, e può creare ambiguità sull'effettiva forma di alloggio esercitata.



Da ultimo, ai fini che qui interessano è utile ricordare che la Corte di cassazione, con ordinanza n. 32034 del 9 dicembre 2019 avente ad oggetto i contributi previdenziali, ha affermato il principio di diritto secondo cui è assente la professionalità nel caso di un *bed&breakfast* che si attenga alle prescrizioni della legge regionale.

E ancora, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Friuli-Venezia Giulia, con la sentenza 27 maggio 2024, n. 154/1/24, ha chiarito che nel momento in cui un determinato tipo di attività turistico-ricettiva venga svolta nei limiti previsti dalla legge regionale per l'esercizio di quella medesima attività in forma non imprenditoriale, la stessa non può essere considerata attività produttiva di reddito d'impresa.

Alla luce di quanto precede, dunque, è agevole comprendere come – allo stato attuale – la normativa regionale abbia un peso e una rilevanza fondamentale sulla qualificazione fiscale del reddito da locazione turistica, nonostante ciò determini una evidente problematica di gerarchia delle fonti, atteso che il reddito d'impresa, normato e regolamentato esclusivamente a livello statale, verrebbe di fatto a dipendere da una normativa regionale.

5. La direttiva ViDA e i suoi effetti sulla locazione turistica

Il 25 marzo 2025 nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea³⁵ è stato pubblicato il pacchetto "VAT in the Digital Age" (ViDA)³⁶, che modifica la direttiva UE sulle norme IVA³⁷. Il provvedimento prevede diversi interventi in materia di imposta sul valore aggiunto e relativi adempimenti, tra cui alcuni destinati ad avere effetto sulla locazione di alloggi a breve termine.

Partendo da una quantificazione del VAT *gap* (divario dell'IVA) totale nell'Unione europea di 93 miliardi di euro, la direttiva individua una distorsione ingiustificata della concorrenza nel settore delle piattaforme digitali, tra le prestazioni effettuate online che sfuggono all'imposizione dell'IVA e le prestazioni effettuate nell'economia tradizionale soggette all'IVA.

Tale distorsione sarebbe più accentuata nel settore della locazione di alloggi a breve termine e in quello del trasporto di passeggeri.

A tal fine, ViDA apporta modifiche al ruolo svolto dalle piattaforme che intervengono nella commercializzazione del servizio di locazione, introducendo l'istituto del c.d. «prestatore presunto» (*deemed supplier*), finzione giuridica che obbligherà le piattaforme di prenotazione turistica ad addebitare, riscuotere e riversare l'IVA nei casi in cui i locatori presenti nei loro annunci non comunichino alla piattaforma un numero di identificazione IVA valido e non dichiarino che

³⁵ Serie L del 25 marzo 2025. Successivamente pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 2^a Serie Speciale - Unione Europea n. 38 del 22 maggio 2025.

³⁶ Direttiva (UE) 2025/516 del Consiglio dell'11 marzo 2025.

³⁷ Direttiva 2006/112/CE - Il sistema comune dell'Unione europea di imposta sul valore aggiunto.



DOCUMENTO

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

applicheranno l'IVA sul servizio prestato, ad esempio perché non sono soggetti passivi³⁸ o si avvalgono del regime speciale di esonero per le piccole imprese³⁹.

Campo di applicazione

Risultano molto ampi gli ambiti di applicazione della nuova normativa, nella quale si ritiene ricadranno il maggior numero di attività turistiche extralberghiere presenti sul mercato:

- locazioni turistiche imprenditoriali,
- locazioni turistiche non imprenditoriali,
- strutture ricettive non imprenditoriali,
- strutture ricettive imprenditoriali gestite da imprese in regime forfettario.

Tutta da valutare l'applicazione della direttiva ViDA alle strutture ricettive gestite da soggetti non profit, come ostelli, case ferie e case di ospitalità religiose, per le quali la direttiva non sembra prevedere esclusioni.

Definizioni

Mentre è calzante e mirato il concetto di piattaforma, definita dalla direttiva ViDA come *“un mercato virtuale (marketplace), una piattaforma, un portale o mezzi analoghi”*, è singolare lo standard previsto per la locazione di alloggi a breve termine, definita come prestazione di servizi analoghi a quelli del settore alberghiero, nei casi in cui il servizio di alloggio è *“ininterrotto, destinato alla stessa persona e fornito per un massimo di 30 notti”*, uniformandola senza riguardo alcuno ai servizi accessori effettivamente forniti dalle diverse forme di alloggio e ai loro impatti IVA.

La durata limite della locazione è stata fissata in 30 notti nella versione definitiva della direttiva, a differenza delle prime bozze in cui erano invece previste 45 notti, senza rispondenza con i criteri domestici della maggior parte dei Paesi membri.

³⁸ Si pensi alle persone fisiche senza partita Iva che forniscono servizi di locazione senza fornitura di servizi complementari.

³⁹ In Italia, tipicamente, il regime forfettario.





DOCUMENTO

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Termini di applicazione

La direttiva ViDA è già in vigore e prevede che dal 1° luglio 2028 verrà avviato da parte dei singoli Stati il percorso di attuazione della sua sezione dedicata alle piattaforme digitali operanti nella locazione a breve termine di alloggi, le quali verranno considerate fornitori presunti, e che dovrà completarsi entro il 1° gennaio 2030.

Esclusioni

Il nuovo regime ViDA prevede delle esclusioni: ad esempio, l'IVA non andrà applicata dalle piattaforme alle tariffe delle strutture ricettive che già la comprendono⁴⁰ e anche le agenzie di viaggio non saranno incluse nella regola del «prestatore presunto».

Problemi applicativi

Ampia libertà in fase di recepimento della direttiva ViDA viene concessa agli Stati, sia per l'aliquota applicabile alla nuova IVA da aggiungere agli annunci, che nell'individuare ulteriori esclusioni, ad esempio verso i locatori imprenditoriali in regime forfettario che secondo la direttiva stessa *“rientrerebbero sistematicamente nell'ambito di applicazione della regola del prestatore presunto”*, ciò comportando l'applicazione dell'IVA alle loro tariffe.

La direttiva presenta inoltre problemi di coordinamento con la disciplina sull'imposta sul valore aggiunto vigente in Italia⁴¹, che prevede in estrema sintesi che l'imposta non è applicabile alla locazione turistica o breve e alle strutture ricettive non imprenditoriali gestite da persone fisiche, in quanto i locatori non sono soggetti IVA, mentre la locazione turistica imprenditoriale (LTI) è esente dall'IVA se non vengono offerti servizi accessori.

Resta da valutare l'interazione delle nuove regole con i principi unionali e nazionali sul *reverse charge*, poiché non sembra che la direttiva preveda diverse modalità di applicazione dell'IVA per il B2B e il B2C.

Anche se la direttiva auspica che gli Stati membri la applichino *“in modo da non comportare oneri amministrativi sproporzionati per il soggetto che presta servizi di locazione di alloggi a breve termine”*, è facile prevedere che l'IVA “aggiunta” dalla ViDA, anche se non incassata direttamente, ma trattenuta dal portale, comporterà ulteriori adempimenti per i soggetti imprenditoriali che attualmente non applicano l'IVA, come i locatori professionali.

L'aumento delle tariffe conseguente all'applicazione dell'IVA per i servizi di alloggio attualmente “esenti IVA” riguarderà solo le prenotazioni acquisite attraverso le piattaforme digitali, come *Airbnb* e *Booking*, mentre l'imposta resterebbe non applicabile nel caso di prenotazioni dirette.

⁴⁰ Attualmente l'ordinamento nazionale prevede per le strutture ricettive imprenditoriali una aliquota IVA ridotta al 10%.

⁴¹ D.P.R. n. 633/1972.



**DOCUMENTO**

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

Sarà lo Stato italiano a individuare in fase di recepimento della direttiva, l'aliquota IVA applicabile e le modalità con cui l'IVA per le prenotazioni delle piattaforme digitali andrà calcolata, se attraverso l'applicazione o lo scorporo dell'imposta.

Nel primo caso si avrà, evidentemente, un impatto anche sulla tariffa effettiva per l'ospite.

Impugnazione delle disposizioni unionali

La direttiva ViDA è stata recentemente impugnata dinanzi alla Corte di Giustizia UE da una associazione italiana di proprietari di alloggi in locazione breve, per le disposizioni relative all'applicazione dell'IVA sui servizi di locazione breve offerti attraverso piattaforme digitali. L'azione intentata contro il Consiglio dell'Unione Europea contesta il regime del «prestatore presunto» e le relative modalità di applicazione dell'IVA. Il ricorso dell'associazione si basa su una serie articolata di motivi, tra cui errori manifesti di valutazione, violazione dei principi di proporzionalità e parità di trattamento, violazione dell'autonomia fiscale, della sussidiarietà, della libertà d'impresa e del diritto di proprietà.





Appendice - La normativa regionale

Di seguito, si riporta una tabella riepilogativa delle leggi regionali in materia di locazioni turistiche, con i principali aspetti della disciplina.

Occorre precisare che in alcune normative regionali in luogo delle locazioni turistiche vengono disciplinate le locazioni di case per vacanze o le locazioni brevi.

Disciplina regionale	Aspetti generali e locazioni turistiche	Reddito d'impresa
Calabria (art. 19 l.r. 7.8.2018 n. 34)	<p>1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio delle case o appartamenti per vacanza i proprietari o usufruttiari che danno in locazione a turisti case e appartamenti in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore ai sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e a condizione che l'attività non sia organizzata sotto forma di impresa.</p> <p>2. Coloro che intendono dare alloggio a turisti secondo le modalità di cui al comma 1 ne danno comunicazione al comune in cui è ubicato l'immobile entro il 31 marzo, nelle località a vocazione turistico-balneare, ed entro il 31 ottobre nelle restanti località. In ogni caso tale comunicazione è inviata almeno una settimana prima dell'arrivo degli ospiti in relazione alla prima locazione.</p> <p>3. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti agli obblighi di comunicazione per finalità statistiche e sono tenuti all'osservanza della normativa in materia di pubblica sicurezza.</p> <p>Il rilascio del CIR (Codice Identificativo regionale) è stato disciplinato dal decreto dirigenziale n. 204 del 10.1.2023.</p>	Oltre tre unità si configura attività d'impresa.
Sicilia (Art. 35 l.r. 25.2.2025 n. 6 modificato dalla l.r. 12.6.2025 n. 22)	1. Si definiscono locazioni turistiche le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo o parti di esse, non soggette a classificazione, all'interno delle quali è offerto soggiorno ai clienti attraverso l'erogazione di nuove forme di ospitalità ad integrazione dell'offerta turistica regionale, che rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica. L'attività ha carattere non imprenditoriale solo se e svolta dallo stesso gestore in non più di quattro unità immobiliari.	Oltre quattro unità si configura attività d'impresa.
Sardegna (l.r. 28.7.2017 n. 16)	La legge regionale della Sardegna non definisce i requisiti per la locazione turistica, stabilisce però gli adempimenti necessari. L'art. 21-bis della l.r. n. 16/2017, aggiunto dall'art. 6 della l.r. n. 23/2018, richiede che la locazione occasionale a fini ricettivi sia comunicata al comune competente e che vengano fornite informazioni statistiche all'Assessorato regionale del turismo, oltre a segnalazioni di pubblica sicurezza all'autorità competente ed all'attribuzione dell'identificativo univoco numerico (IUN).	
Campania (Art. 3 l.r. 24.11.2001 n. 17)	<p>4. Le case e appartamenti per vacanze possono essere gestite:</p> <p>b) In forma non imprenditoriale, dai proprietari che hanno la disponibilità fino ad un massimo di tre unità abitative nel territorio regionale, senza organizzazione in forma di impresa e senza promozione pubblicitaria, e con la fornitura dei soli servizi di cui all'allegato B).</p>	Oltre tre unità si configura attività d'impresa.

**Basilicata** (Art. 9 l.r. 4.6.2008 n. 6)

5. Le case ed appartamenti per vacanze possono essere gestite:
b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa.

Oltre quattro unità si configura attività d'impresa.

Puglia (l.r. 1.12.2017 n. 49)**Art. 10-bis**

4. Le locazioni turistiche prevedono solo la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e sono regolate dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione ai sensi dell'art. 53 del d.lgs. 79/2011.

Oltre quattro unità si configura attività d'impresa.

6. L'attività di locazione turistica, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'art. 2082 del codice civile ove a tale attività vengano destinati più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta, conformemente a quanto disposto dall'art. 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

Molise

La regione Molise non ha disciplinato in maniera puntuale le locazioni turistiche. Risultano invece disciplinati i Bed and Breakfast (l.r. 12.7.2002 n. 13) e gli agriturismi (l.r. 16.6.2001 n. 13)

Marche (art. 32 l.r. 11.7.2006 n. 9)**Art. 32 - Appartamenti ammobiliati per uso turistico**

Non è previsto alcun limite numerico.

1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio dell'attività di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze coloro che danno in locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità e sempre che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 27, nonché coloro che danno in locazione ville, casali o appartamenti ad uso turistico in conformità alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo).

2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di comunicare al Comune il periodo in cui viene svolta l'attività, i requisiti qualitativi degli alloggi e degli arredi con l'eventuale verifica degli stessi e ogni variazione relativa alle comunicazioni presentate.

2-bis. Il Comune trasmette alla Regione entro il 31 gennaio di ogni anno l'elenco delle comunicazioni pervenute ai sensi del comma 2.

Gli appartamenti devono avere i requisiti di cui alla DGR 971 del 8.6.2009.

Lazio (l.r. 6.8.2007 n. 13, Regolamento regionale 7.8.2015 n. 8)**Regolamento regionale 7.8.2015 n. 8 - Art. 12-bis** (Altre forme di ospitalità. Alloggi di uso turistico)

Oltre due unità si configura attività d'impresa.

1. Gli alloggi per uso turistico di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 1, sono unità immobiliari non soggette a classificazione, situate in immobili adibiti ad abitazioni o parti di esse, dotate di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina all'interno delle quali è possibile offrire, in modo occasionale, non organizzato e non imprenditoriale, forme di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione.

2. Per le finalità di cui al comma 1, i proprietari, gli affittuari o coloro che a qualsiasi titolo dispongono di un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo comune, possono offrire ospitalità ai turisti anche per un solo giorno di pernottamento, fatto



salvo il divieto di somministrazione di alimenti e bevande.

3. Gli alloggi per uso turistico rispettano i requisiti previsti per le abitazioni, nonché la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria e non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.
4. I soggetti di cui al comma 2 che offrono alloggio ai turisti, fermo restando quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia di pubblica sicurezza, ne danno comunicazione al Comune utilizzando l'apposita modulistica predisposta dallo stesso e trasmettono, per via telematica all'Agenzia, copia della suddetta comunicazione nonché i dati sugli arrivi e sulle presenze ai sensi del comma 3 dell'art. 2.
5. Gli alloggi per uso turistico possono avvalersi di strumenti di promo-commercializzazione tramite piattaforme elettroniche anche gestite dai terzi.

**Umbria (l.r. 28.10.2024
 n. 23)**

Art. 48 (Locazioni turistiche)

Non è previsto
 alcun limite
 numerico
 specifico.

1. Le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sono disciplinate dall'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023. Ai fini della presente legge si applicano, altresì, le disposizioni di cui al presente articolo.
2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono tenuti al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13-ter, comma 7 del d.l. n. 145/2023 nonché delle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica e edilizia e devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per la civile abitazione e le condizioni di sicurezza degli impianti ai sensi della normativa vigente.
3. Ai fini della tutela del turista consumatore e della trasparenza sulle forme di ospitalità turistica nonché per la gestione della Banca dati di cui all'art. 36 e della rilevazione ai fini statistici del movimento turistico, i soggetti che intendono locare gli alloggi di cui al comma 1 in forma non imprenditoriale comunicano al SUAPE del comune competente per territorio, l'ubicazione, i dati identificativi catastali e la categoria catastale degli alloggi, la capacità ricettiva dell'offerta locativa e le informazioni relative alla sussistenza dei requisiti di cui al comma 2.
4. Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13-ter, comma 8 del d.l. n. 145/2023, i soggetti che intendono locare gli alloggi di cui al comma 1 in forma imprenditoriale presentano la SCIA al SUAPEcompetente per territorio ai sensi dell'art. 19 della l. n. 241/1990. La SCIA è corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e di atto di notorietà, rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. n. 445/2000 sulle seguenti informazioni:
 - a) dati relativi al titolare;
 - b) dati identificativi catastali e categoria catastale degli alloggi;



- c) capacità ricettiva dell'offerta locativa;
 - d) ubicazione;
 - e) possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, in particolare in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia.
5. Contestualmente alla comunicazione di cui al comma 3 o alla SCIA di cui al comma 4, per le finalità di cui all'art. 36, l'interessato presenta, sulla base di apposito modello predisposto dalla Giunta regionale con proprio atto, una dichiarazione, denominata dettaglio struttura relativa al dettaglio delle unità immobiliari, alle dotazioni, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio.
6. I soggetti di cui ai commi 3 e 4 che non intendono più continuare l'offerta locativa sono tenuti a comunicarlo al comune competente per territorio indicandone la data di decorrenza.
7. Per le finalità di cui all'art. 36, il comune competente per territorio trasmette tempestivamente alla Regione la comunicazione di cui al comma 3 o la SCIA di cui al comma 4, il dettaglio struttura di cui al comma 5 e le comunicazioni di chiusura di cui al comma 6 con le modalità stabilite dalla Giunta regionale con proprio atto, nel rispetto delle disposizioni in materia di amministrazione digitale. Alla comunicazione di chiusura di cui al comma 6, consegue la chiusura d'ufficio della relativa posizione anagrafica in Turismatica di cui all'art. 36.
8. I soggetti di cui ai commi 3 e 4, sono tenuti, oltre al rispetto delle vigenti normative in materia fiscale, alla comunicazione dei flussi turistici ai sensi del comma 9 e all'adempimento della denuncia degli ospiti in base alle disposizioni normative e alle indicazioni dell'autorità di pubblica sicurezza.
9. Ai fini della comunicazione dei flussi turistici, i soggetti di cui ai commi 3 e 4 registrano giornalmente, l'arrivo e la partenza di ciascun ospite e il numero delle camere occupate, sulla banca dati Turismatica di cui all'art. 36, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione e trattamento dei dati personali. La comunicazione telematica dei dati, obbligatoria anche in assenza di movimento, deve essere effettuata con cadenza mensile entro primi cinque giorni del mese successivo a quello di riferimento.
10. Il comune esercita la vigilanza sull'attività di locazione turistica anche mediante l'accesso di propri incaricati e accerta le violazioni degli obblighi previsti dal presente articolo, anche su segnalazione dei Servizi competenti della Giunta regionale e degli ambiti turisticamente rilevanti di cui all'art. 11, secondo le disposizioni della l. n. 689/1981.
11. Nell'ambito di attività di vigilanza, il comune competente può assumere e verificare le informazioni pubblicate su piattaforme digitali o siti internet di prenotazione ricettiva e procedere ad ispezioni nei modi e nei tempi consentiti dalla legge e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023 e della disciplina degli atti di accertamento dell'art. 13 della l. n. 689/1981.
12. Oltre a quanto già disciplinato dall'n. 13-ter, comma 9 del d.l. n. 145/2023, è soggetto a sanzione amministrativa:
- a) da euro 500,00 ad euro 2.500,00, chiunque dà in locazione



turistica gli alloggi di cui al comma 1 in caso di omessa comunicazione di cui al comma 3;

b) da euro 500,00 ad euro 2.000,00, chiunque non effettua nel termine stabilito la comunicazione mensile di cui al comma 9.

13. I proventi della sanzione amministrativa di cui al comma 12, ad eccezione della lett. b), sono introitati a titolo definitivo dal comune competente per territorio cui spetta la determinazione e l'irrogazione della sanzione, secondo le procedure di cui alla l. n. 689/1981 ed alla l.r. n. 15/1983. Il relativo gettito è destinato a finanziare investimenti per politiche in materia di turismo e interventi concernenti la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

14. I proventi della sanzione amministrativa di cui al comma 12, lett. b), sono introitati a titolo definitivo dalla Regione cui spetta la determinazione e l'irrogazione della sanzione, secondo le procedure di cui alla l. n. 689/1981 ed alla l.r. n. 15/1983. Il relativo gettito è destinato a finanziare gli interventi di promozione turistica.

15. Alle locazioni turistiche non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III ad eccezione di quanto previsto agli articoli 35 e 36 della presente legge.

Toscana (l.r. 31.12.2024
n. 61)

La Corte Costituzionale
ha respinto, con la
sentenza 16.12.2025 n.
186, il ricorso del
Governo.

Art. 58 - Locazioni turistiche

- Alle locazioni turistiche, come disciplinate dalla normativa statale, si applicano le disposizioni del presente titolo.
- Gli immobili o porzioni di essi locati per finalità turistiche devono possedere:
 - i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
 - le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

Non è previsto
alcun limite
numerico
specifico.

Art. 59 - Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve

1. I comuni a più alta densità turistica, ai quali è attribuito l'indice di sintesi maggiore secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'art. 182, comma 2-bis, del d.l. n. 34/2020, convertito dalla l. n. 77/2020, e comunque tutti i comuni capoluogo di provincia, 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 di cui all'art. 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, esercitate anche in forma imprenditoriale.

.. omissis ..

Art. 60 - Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale

1. Chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica, in forma non imprenditoriale, anche nel caso digestione in forma indiretta, comunica al comune, contestualmente all'inizio



dell'attività locativa, con modalità telematica:

- a) l'ubicazione e i dati identificativi dell'alloggio;
- b) le informazioni relative alle condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;
- c) le informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio;
- d) le informazioni relative all'attività di locazione.

1-bis. Le variazioni dei dati e delle informazioni di cui al comma 1, nonché la sospensione dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale, sono comunicate al comune entro quindici giorni dal loro verificarsi.

1-ter. La cessazione dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale è comunicata al comune entro trenta giorni dal suo verificarsi.

2. I comuni trasferiscono i dati e le informazioni di cui al comma 1 al comune capofila della comunità d'ambito turistico e alla Giunta regionale secondo le modalità previste con deliberazione della Giunta regionale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale sono specificati i dati e le informazioni, nonché le modalità e i termini per effettuare la comunicazione di cui al comma 1.

Piemonte (l.r. 3.8.2017
 n. 13 e Regolamento
 regionale 8.6.2018 n. 4)

Art. 5. (Locazioni turistiche)

1. Le locazioni turistiche sono disciplinate dall'art. 1, comma 2, lett. c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e dall'art. 4, comma 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96. Esse concorrono alla regolazione di nuove forme di ospitalità alternativa e, ad integrazione dell'offerta turistica regionale, rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica.

2. Alle locazioni turistiche si applicano le disposizioni semplificate di cui al presente articolo. Alle stesse non si applicano le disposizioni previste per le case ed appartamenti vacanze di cui all'art. 6. In particolare, la locazione turistica è resa in unità abitative private fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, o in parti di esse con pari requisiti, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la sola fornitura di biancheria, se richiesta, e senza alcuna prestazione di servizi accessori e complementari. La locazione turistica può comprendere i servizi di ospitalità turistica di cui all'art. 11, alle seguenti condizioni:

- a) la pulizia e il cambio della biancheria avviene, esclusivamente, prima dell'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite;
 - b) il ricevimento degli ospiti non è prestato in apposito locale di ricevimento.
3. Ogni ulteriore aspetto giuridico, non regolamentato ed

Non è previsto
 alcun limite
 numerico
 specifico.



applicabile alle locazioni turistiche, resta assoggettato alle disposizioni generali del codice civile, alle leggi speciali, agli usi e alle consuetudini di riferimento.

Valle d'Aosta (l.r.

18.7.2023 n. 11)

Art. 2 (Definizioni)

1 Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) alloggi a uso turistico:

- 1) le camere arredate ubicate in unità abitative rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale di cui all'art. 73, comma 2, lett. d), della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), a condizione che risulti prevalente il predetto uso;
- 2) le camere e le unità abitative arredate rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione temporanea di cui all'art. 73, comma 2, lett. d-bis), della l.r. n. 11/1998, che non siano oggetto di abilitazione per l'esercizio di attività turistico-ricettiva ai sensi delle leggi regionali 6 luglio 1984, n. 33 (Disciplina della classificazione delle aziende alberghiere), 29 maggio 1996, n. 11 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere), e 24 giugno 2002, n. 8 (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto e norme in materia di turismo itinerante. Abrogazione della legge regionale 22 luglio 1980, n. 34), o agrituristica ai sensi della legge regionale 4 dicembre 2006, n. 29 (Nuova disciplina dell'agriturismo. Abrogazione della legge regionale 24 luglio 1995, n. 27, e del regolamento regionale 14 aprile 1998, n. 1);

b) locatore per finalità turistiche: il proprietario o il titolare di altro diritto reale di godimento, il comodatario, o il loro mandatario, che loca l'alloggio a uso turistico;

c) codice identificativo regionale (CIR): il codice rilasciato dal Comune, nel formato "Alloggio ad uso turistico - VDA - Nome Comune - n. 0000", per ogni alloggio a uso turistico;

d) ospite: colui che pernotta nell'alloggio a uso turistico.

Art. 5 (Condizioni di esercizio dell'attività)

1. Negli alloggi a uso turistico possono essere erogati esclusivamente i seguenti servizi:

- a) ricevimento;
- b) recapito telefonico del locatore;
- c) pernottamento;
- d) eventuale uso delle relative pertinenze;
- e) eventuale sola dotazione iniziale di biancheria;
- f) pulizia dei locali a ogni cambio di ospite;
- g) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento e, eventualmente, uso di ogni dotazione;
- h) manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici, riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati.

2. È fatto divieto di erogare servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori rispetto a quelli indicati al comma 1.

Non è previsto
alcun limite
numerico
specifico.



Veneto (l.r. 14.6.2013 n. 11)	Art. 27-bis - Locazioni turistiche	Non è previsto alcun limite numerico specifico.
Provincia Autonoma di Trento (l.p. 15.5.2002 n. 7)	Art. 37-bis	Non è previsto alcun limite numerico specifico.
	Alloggi per uso turistico	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'art. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", nonché gli alloggi dati in locazione breve ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano solo le disposizioni di cui al presente articolo. 2. Gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'art. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", nonché gli alloggi dati in locazione breve ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano solo le disposizioni di cui al presente articolo. 3. Gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'art. 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", nonché gli alloggi dati in locazione breve ai sensi dell'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano solo le disposizioni di cui al presente articolo. 	
Provincia Autonoma di Bolzano (l.p. 11.5.1995 n. 12)	Art. 1 (Ambito di applicazione)	Oltre quattro unità si configura attività d'impresa.
	<ol style="list-style-type: none"> 1. È soggetto alle disposizioni della presente legge chi fornisce servizio di alloggio in non più di otto camere o cinque appartamenti ammobiliati per comune, ubicati in edifici non classificati come beni strumentali. 1-bis. Non sono soggette alla disciplina della presente legge le locazioni di camere e appartamenti nel caso in cui il vitto e l'alloggio non vengono prestati in forma imprenditoriale, purché non venga svolta un'attività di promozione rispettivamente di intermediazione o non ci si avvalga della stessa, a condizione che entro l'arco di un anno non vengano conclusi più di quattro contratti d'affitto per camera rispettivamente appartamento. Per questa forma di locazione non sono considerate prestazioni di servizio la messa a disposizione dell'attrezzatura e dell'arredamento nonché l'erogazione di acqua, energia e riscaldamento. L'applicazione dei contratti di locazione ai sensi del presente comma è ammissibile anche qualora l'attività ricettiva venga già esercitata ai sensi del comma 1 e non riguardi gli stessi locali. 	



2. Chi esercita individualmente o come impresa individuale l'attività di cui al comma 1 può somministrare alimenti e bevande, limitatamente alle persone alloggiate, destinando allo svolgimento di detta attività prevalentemente persone appartenenti al proprio nucleo familiare o normalmente conviventi in quest'ultimo.
3. Le funzioni amministrative relative all'attuazione della presente legge vengono, in quanto non sia diversamente previsto, delegate al sindaco competente per territorio.

**Emilia-Romagna (l.r.
28.7.2004 n. 16)**

Art. 12

Appartamenti ammobiliati per uso turistico

1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruitori che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.
2. Coloro che intendono dare alloggio a turisti in appartamenti o case ne danno comunicazione al Comune, di norma, entro il 31 marzo nelle località a turismo estivo, entro il 31 ottobre nelle località a turismo invernale ed entro il 31 gennaio nelle restanti località.
3. Gli stessi soggetti comunicano alla Regione i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dalla struttura regionale competente in materia di statistica e sono soggetti alla normativa in materia di pubblica sicurezza.

Oltre tre unità
si configura
attività
d'impresa.

Emilia Romagna

(l.r. 19.12.2025 n. 10)

La legge regionale n. 10/2025 disciplina in maniera puntuale la "locazione breve" ricoprendendo non solo i contratti di cui all'art. 4 comma 1 d.l. 24.4.2017, n. 50 ma anche quelli di cui all'art. 5 comma 1 l. 9.12.1998, n. 431.

La normativa ne disciplina la destinazione urbanistico-edilizia nonché il monitoraggio, e vigilanza di tale attività.

**Friuli-Venezia Giulia (l.r.
9.12.2025 n. 17)**

Art. 101 (Locazioni per finalità turistiche e locazioni brevi)

1. Alle unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche si applicano le disposizioni di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.
2. Alle unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi si applica il regime fiscale di cui all'art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

Non è previsto
alcun limite
numerico
specifico.

Liguria (l.r. 6.2.2024 n. 1)

Art. 29 (Appartamenti ammobiliati a uso turistico)

1. Sono appartamenti ammobiliati a uso turistico (AAUT) le unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche o a contratti di locazione breve ai sensi dell'art. 4 del

Non è previsto
alcun limite
numerico
specifico.



decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

2. Gli appartamenti ammobiliati a uso turistico, in quanto mere locazioni a fini turistici, non sono strutture ricettive e il loro utilizzo non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

Lombardia (l.r.
1.10.2015 n. 27)

La legge regionale della Lombardia non stabilisce i requisiti specifici per definire le locazioni turistiche. Tuttavia, essa si limita a indicare gli adempimenti richiesti, descritti all'art. 38, comma 8 l.r. n. 27/2015, e integrati dal regolamento regionale 5.8.2016, n. 7.

Non è previsto
alcun limite
numerico
specifico.

Abruzzo (l.r. 14.2.2023
n. 10)

Art. 60 (Locazioni turistiche)

Oltre quattro
unità si
configura
attività
d'impresa.

1. Le locazioni turistiche disciplinate dall'art. 1, comma 2, lett. c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) concorrono alla regolazione di nuove forme di ospitalità alternativa e, ad integrazione dell'offerta turistica regionale, rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica.

2. La locazione turistica è resa in unità abitative private, appartamenti e ville autonome, fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la fornitura di biancheria e dei servizi di pulizia dei locali, nel rispetto dell'art. 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

3. Le locazioni turistiche sono inserite nel Sistema informativo turistico della Regione Abruzzo e non sono soggette a SCIA.

4. Le locazioni turistiche possono essere gestite:

a) in forma diretta non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa;

b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatari o sub locatori nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico, ai quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta.

5. Ai fini di rilevanza statistica, i proprietari, gli usufruitori o chiunque abbia disponibilità di unità abitative per locazione turistica, nonché i soggetti di cui al comma 4, lett. b), ottemperano, in regime amministrativo semplificato, ai seguenti adempimenti:

a) comunicazione giornaliera degli ospiti ai sensi dell'art. 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773 (Approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) e del decreto del Ministro dell'Interno 7 gennaio 2013 (Disposizioni concernenti la

DOCUMENTO

Il regime fiscale delle locazioni turistiche



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

**Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti**

RICERCA

comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza dell'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive);

b) trasmissione dei dati sul movimento dei flussi turistici secondo quanto stabilito dalla presente legge e nel rispetto del decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322 (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400);

c) riscossione e trasmissione dell'imposta di soggiorno, dove istituita e secondo le modalità previste dal Comune territorialmente competente.

6. Per il regime fiscale delle locazioni brevi, si rinvia all'art. 4 del d.l. n. 50/2017 convertito dalla l. n. 96/2017.





Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili
Piazza della Repubblica, 59 00185 Roma