

# 29

Aprile

Mercoledì

15:00 - 17:00



**A.N.DO.C.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI



## WEBINAR

# LOCAZIONI TURISTICHE ALLA LUCE DELLE NOVITA' 2026

[https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN\\_UGA11XmSQKCFNg8HrkoE9g](https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_UGA11XmSQKCFNg8HrkoE9g)

### Saluti

Mario **MICHELINO**

*Presidente Nazionale An.Do.C.*

Matteo **DE LISE**

*Presidente Odcec di Napoli*

Raffaele **SCOGNAMIGLIO**

*Presidente Commissione IIDD Odcec di Napoli*



### Introduce e modera

Renato **POLISE**

*Presidente An.Do.C. Napoli*

- **Le definizioni nell'ambito delle locazioni turistiche**
- **Inquadramento fiscale**
- **Presunzione di imprenditorialità e sue conseguenze**
- **Implicazioni IVA**

### Intervengono

Anna Maria **TRVAGLIONE**

*Segretario Nazionale An.Do.C.*

Filomena **SCARPATO**

*Vicepresidente An.Do.C. Napoli*

Alessandro **LAZZARINI**

*Segretario An.Do.C. Napoli*

### Conclude

Carlo **FIORENTINO**

*Consigliere An.Do.C. Napoli*

La partecipazione all'evento attribuirà fino a n. 2 crediti formativi, commisurati alle effettive ore di partecipazione, validi per la formazione professionale continua obbligatoria del Dottore Commercialista ed Esperto Contabile e per l'aggiornamento annuale del Revisore Legale.

Si comunica che le rilevazioni delle presenze saranno effettuate direttamente dalla piattaforma.

Per eventuali problemi tecnici di collegamento e fruizione, contattare l'indirizzo email [info@andoc.it](mailto:info@andoc.it) - cell. 335.5457743.

La piattaforma utilizzata sarà quella di Zoom e l'accesso sarà consentito a partire da 10 minuti prima dell'orario di inizio previsto in locandina.

Ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 nonché del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche e integrazioni, l'evento potrebbe essere oggetto di videoregistrazione. In caso di adesione all'iniziativa, la partecipazione sarà resa visibile a tutti gli uditori.



ACCADEMIA  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
**DI NAPOLI**

## ACCADEMIA DEI DOTTORI COMMERCIALISTI DI NAPOLI

### SCHEDA SOCIO – DOMANDA DI ISCRIZIONE

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_),  
il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_,  
via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_, via  
\_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, tel. \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, cell.  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_

#### chiede:

☐ di essere iscritto come socio all'*Accademia dei Dottori Commercialisti di NAPOLI* con sede in Via Benedetto Cariteo n.12, c.f. 95255790636;

#### dichiara

☐ di averne visionato lo statuto e il regolamento e, inoltre, di essere a conoscenza che l'Accademia aderisce all'ASSOCIAZIONE NAZIONALE DOTTORI COMMERCIALISTI (A.N.Do.C.) con sede in Roma;

☐ di essere Commercialista e di essere iscritto alla sezione "A" dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili dell'Ordine di Napoli al n. \_\_\_\_\_;

☐ di impegnarsi ad attuare iniziative a tutela del titolo di "Dottore Commercialista" e delle prerogative professionali ad esso associate.

Allega copia di un documento d'identità valido e copia del bonifico effettuato a favore dell'Associazione Accademia dei Dottori Commercialisti di Napoli Iban **IT74S071100340000000007575** per euro 50,00 (Cinquanta/00) quale **quota d'iscrizione 2026** (annuale).

Autorizza il trattamento dei miei dati personali presenti nella scheda di adesione ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del GDPR (Regolamento UE 2016/679)

Napoli, \_\_\_\_\_

In Fede  
\_\_\_\_\_



**A.N.D.O.C.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

# **LOCAZIONI TURISTICHE ALLA LUCE DELLE NOVITA' 2026**

**29 APRILE 2026**

Anna Maria Travaglione

Segretario nazionale A.N.Do.C



## LOCAZIONI BREVI VS LOCAZIONI TURISTICHE

### LOCAZIONI BREVI

art. 4, comma 1, d.l. n. 50 del 24 aprile 2017

I contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di 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

### LOCAZIONI TURISTICHE

Contratto atipico di locazione di immobile con durata limitata nel tempo (che può anche essere superiore a 30 giorni) e comporta la mera concessione in godimento dell'immobile senza prestazione di servizi aggiuntivi. Soddisfa esigenze abitative con finalità turistiche. Non esiste un espresso inquadramento normativo, solo cenni. (Es. Codice del Turismo)



## LOCAZIONI BREVI VS LOCAZIONI TURISTICHE

### PRESUNZIONE DI IMPRENDITORIALITA'

Art. 1, comma 595 L. n. 178/2020 – Art. 1, comma 17, L. n. 199/2025

Richiamo all'art. 4 D.L. n. 50/2017 Locazioni brevi

Oltre 2 appartamenti destinati alla locazione breve da parte di soggetti persone fisiche scatta la presunzione di imprenditorialità (art 2082 cc)

Stante il richiamo all'art. 4 DL 50/2017, la presunzione di imprenditorialità scatta in presenza di:

- ✓ Contratti di locazione, sublocazione, e comodato di immobili ad uso abitativo;
- ✓ Di durata non superiore a 30 giorni;
- ✓ Inclusi contratti che prevedono fornitura di servizi aggiuntivi (fornitura biancheria e pulizia locali);
- ✓ Stipulati da persone fisiche

Esclusi:

- Locazioni, sublocazioni e contratti di comodato, stipulati da locatori diversi da persone fisiche (es. società semplici);
- Locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni



**ANDOC.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

## **LEGGI REGIONALI**

La materia del turismo è di competenza residuale delle Regioni

### **REGIONE CAMPANIA**

Legge Regionale 24 novembre 2001 n. 17 CASE VACANZA, AFFITTACAMERE, ...

Legge Regionale 10 maggio 2001 n. 5 BED AND BRAEKFAST



## ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### ATTITTACAMERE

«Strutture composte da non più di 6 camere, con un massimo di dodici posti letto, gestite da privati, ubicate in non più di 2 appartamenti situati nello stesso stabile, purché singolarmente dotati di servizi igienici»

Sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale \*

Sia in immobili con destinazione d'uso abitativa che turistico-ricettiva

\* Nella maggior parte delle Regioni è considerata attività imprenditoriale



## ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### CASA E APPARTAMENTO PER VACANZE

Sono case e appartamenti per vacanze le case e gli appartamenti locati ai turisti, senza alcun servizio aggiuntivo di tipo alberghiero

Sia in forma imprenditoriale che non imprenditoriale \*

Immobili con destinazione d'uso abitativa

Non è previsto un numero massimo di camere e/o posti letto

\* Con il limite previsto dalla legge di bilancio. La legge reg. n. 17/2001 prevede un limite max di 3 unità abitative nella regione



## ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### OSTELLO PER LA GIOVENTU'

Strutture attrezzate per il soggiorno e il pernottamento, per un periodo massimo di 7 giorni per ciascun ospite, dei giovani e degli accompagnatori di gruppi di giovani  
Gestiti da enti pubblici, morali, associazioni operanti nel settore del turismo sociale e giovanile, società di persona o di capitali

### CASA PER FERIE

Strutture ricettive extralberghiere che forniscono alloggio a persone o gruppi.  
Gestite da enti pubblici, associazioni o enti morali senza fini di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive. Es. colonie, pensionati studenteschi e universitari, ...

### CASA RELIGIOSA DI OSPITALITA'

Strutture ricettive extralberghiere, a finalità religiose, di proprietà di enti ecclesiastici riconosciuti che offrono ospitalità a pagamento, nel rispetto del carattere religioso dell'ospitalità stessa



## ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### BED AND BREAKFAST

«Costituisce attività ricettiva di bed and breakfast l'offerta di alloggio e prima colazione esercitata da un nucleo familiare utilizzando parte della propria abitazione, per non più di 4 camere e per un massimo di 8 posti letto»

#### **Legge Regionale n. 11/2023: obbligo di residenza o di domicilio stabile**

Può essere svolta in forma **non imprenditoriale**, con carattere non professionale, ad integrazione del reddito familiare, o in forma **imprenditoriale**, con carattere professionale, previa iscrizione nel Registro delle Imprese del titolare componente del nucleo familiare. Esclusa la possibilità di gestione in forma societaria

L'esercizio dell'attività non costituisce cambio di destinazione d'uso dell'immobile

Destinazione d'uso abitativa/residenziale

Richiesta presenza di: soggiorno/cucina, almeno una camera riservata al titolare, camere per gli ospiti, bagni

#### **Servizio di prima colazione**

**Obbligatorio** può essere effettuato con prodotti confezionati o preparati. Nel secondo caso necessario presentare SCIA alimentare



**ANDOC.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

## ATTIVITA' RICETTIVE EXTRA-ALBERGHIERE

### BED AND BREAKFAST

#### **Delibera Giunta del Comune di Napoli del 16 dicembre 2025**

Nuova destinazione d'uso: A/2 abitazioni di tipo turistico

Soglia di residenzialità in alcuni quartieri del centro storico: almeno il 70% della superficie dell'immobile deve essere destinato alle abitazioni

Scopo: dare attuazione al Regolamento della Regione Campania per la tutela della vivibilità urbana nei comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici.



## ADEMPIMENTI AMMINISTRATIVI

- **SCIA al SUAP (sia per attività imprenditoriali che non imprenditoriali)**
- **Credenziali Questura per comunicare gli ospiti tramite portale Alloggiati WEB**
- **Credenziali portale Tourist Tax imposta di soggiorno (nei Comuni dove è prevista)**
- **CIN Codice Identificativo Nazionale**

Dal 1/1/2025 è obbligatorio, per tutte le strutture ricettive in Italia, richiedere il CIN e esporlo nella struttura e in tutte le comunicazioni e gli annunci (anche su piattaforme online). Il CIN unifica in una banca dati nazionale (BDSR) tutto il settore turistico.

E' un codice alfanumerico assegnato ad ogni struttura ricettivo-turistica alberghiera ed extralberghiera rilasciato dal Ministero del Turismo

Sanzioni per chi non rispetta l'obbligo di esposizione del CIN



**A.N.DOC.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**A.N.Do.C.**

**Accademia di Napoli**

80125 NAPOLI – Via Benedetto Cariteo, 12

c.f.95255790636 – e-mail: [napoli@andoc.it](mailto:napoli@andoc.it)

Tel. / fax 081/593.48.17 - sito web: <http://napoli.andoc.it/>



**A.N.D.O.C.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

# **TITOLO:** **IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI TURISTICHE 2026**

## **SOTTOTITOLO:** **PROFILI CIVILISTICI E TRIBUTARI DELLE DIVERSE TIPOLOGIE DI ALLOGGIO** **29 APRILE 2026**

Filomena Scarpato

Vice Presidente A.N.Do.C Accademia Napoli

## Inquadramento fiscale:

- Locazione turistica
- Locazione breve
- Affittacamere
- Case vacanze
- Bed & Breakfast

## ▶ **Obiettivo del modulo**

- ▶ Focus esclusivo sul regime fiscale delle locazioni turistiche e delle locazioni brevi.
- ▶ Inquadramento per tipologia di reddito: fondiario, diverso, d'impresa.
- ▶ Cenno a: presunzione di imprenditorialità, profili regionali con riflessi fiscali.

## Tipologie di reddito generate dalle locazioni turistiche

- ▶ **Reddito fondiario:** locazione da parte di proprietario/usufruttuario, senza impresa.
- ▶ **Reddito diverso:**
  - sublocazione/comodato oneroso;
  - attività commerciale non abituale (es. B&B occasionale).
- ▶ **Reddito d'impresa:** locazione turistica organizzata in forma di impresa (art. 55 TUIR).

## Tabella di sintesi per tipo di attività

- ▶ Locazione turistica “pura” → fondiario (cedolare secca possibile).
- ▶ Locazione breve  $\leq 30$  gg → fondiario o diverso; cedolare secca 21/26%.
- ▶ Affittacamere → di regola solo impresa.
- ▶ Case vacanze → fondiario solo se mera locazione senza servizi; altrimenti diverso/impresa.
- ▶ B&B → sempre attività commerciale: diverso (se occasionale) o impresa (se abituale).

# Locazioni turistiche non imprenditoriali – Reddito fondiario

## Requisiti per il reddito fondiario

- ▶ Locatore = proprietario o titolare di diritto reale.
- ▶ Assenza di servizi accessori “turistici” (colazione, pulizie durante il soggiorno, ecc.).
- ▶ Possibile durata anche superiore a 30 giorni o stagionale (es. solo mesi estivi).

## IRPEF ordinaria vs cedolare secca

### ▶ IRPEF ordinaria:

- base imponibile = max tra rendita catastale rivalutata e canone – 5%.
- aliquote 23–43% + addizionali; nessuna deduzione delle spese specifiche della locazione.

### ▶ Cedolare secca (art. 3 d.lgs. 23/2011):

- sostitutiva IRPEF, addizionali, registro e bollo.
- base imponibile = canone intero (no -5%).

(indicazione CIN nel quadro RB)

## Cedolare secca su locazioni brevi: nuove aliquote

Dal 1.1.2024: aliquota 26% sulle locazioni brevi.

Riduzione al 21% per una sola unità immobiliare per periodo d'imposta, indicata in dichiarazione.

Ambito: contratti  $\leq 30$  gg, anche con biancheria e pulizia iniziale/finale, incluse sublocazioni e comodati onerosi.

## Condizioni operative per la cedolare secca (locazioni brevi)

- ▶ Durata contratti  $\leq 30$  gg; superamento  $\rightarrow$  solo obbligo registrazione, non perdita cedolare.
- ▶ Forma scritta sempre richiesta.
- ▶ Immobili abitativi cat. A (escluso A/10), pertinenze incluse.
- ▶ Ammessi solo servizi “minimi” (biancheria e pulizia locali prima dell’arrivo).
- ▶ Locatore e conduttore persone fisiche, fuori impresa (con evoluzioni giurisprudenziali su conduttore non persona fisica).

# Locazioni turistiche come redditi diversi

## Sublocazioni e comodati onerosi

- ▶ Reddito diverso ex art. 67, co. 1, lett. h) TUIR.
- ▶ Base imponibile = corrispettivi – spese inerenti (criterio di cassa).
- ▶ Cedolare secca estesa ex d.l. 50/2017 anche a:
  - sublocazioni;
  - contratti a titolo oneroso stipulati dal comodatario;
  - affitti di singole stanze  $\leq 30$  gg.

## Strutture extra-alberghiere non abituali (redditi diversi)

- ▶ Affittacamere (solo in alcune regioni), case vacanze, B&B: se attività commerciale **non abituale** → redditi diversi ex art. 67, co. 1, lett. i) TUIR.
- ▶ Determinazione: corrispettivi – costi inerenti (criterio di cassa).
- ▶ Attenzione al superamento di soglie di abitualità/organizzazione → passaggio a reddito d'impresa.

# Locazioni turistiche in forma imprenditoriale – Reddito d'impresa

## Quando scatta il reddito d'impresa (regola generale)

- ▶ Per persone fisiche: reddito d'impresa solo se attività di locazione turistica **è organizzata in forma di impresa** (art. 55, co. 2, TUIR).
- ▶ Indici di organizzazione:
  - servizi accessori non strettamente abitativi (pasti, noleggi, guide, ecc.);
  - personale dipendente/collaboratori;
  - ufficio, struttura, coordinamento mezzi e risorse.

# Società commerciali e presunzione assoluta

- ▶ Per società di persone commerciali: reddito sempre d'impresa (art. 6, co. 3, TUIR).
- ▶ Per società di capitali/enti commerciali: reddito sempre d'impresa (art. 81, co. 1, TUIR).
- ▶ Rileva distinzione tra immobili strumentali e patrimonio, ma sempre nell'ambito del reddito d'impresa.

# Presunzione legale di imprenditorialità – Nuova regola

Evoluzione normativa: da 4 a 2 appartamenti

- ▶ **Vecchia regola** (l. 178/2020): regime locazioni brevi + cedolare secca ammesso fino a 4 appartamenti/anno; oltre → attività presunta imprenditoriale ex art. 2082 C.C.
- ▶ **Nuova regola applicabile dal 2026** (l. 199/2025): limite ridotto a 2 appartamenti per periodo d'imposta.
- ▶ **Dal 1.1.2026**: cedolare secca solo se non più di 2 appartamenti destinati a locazioni brevi; oltre → presunzione di attività imprenditoriale.

# Ambito oggettivo e soggettivo della presunzione

Opera solo per:

- contratti di locazione/sublocazione/comodato:
- di immobili abitativi (cat. A, escluso A/10);
- durata  $\leq$  30 giorni;
- comprensivi, se del caso, di biancheria e pulizia locali;
- stipulati da **persone fisiche**.

Escluse:

- ▶ locazioni > 30 giorni (anche turistiche "lunghe");
- ▶ contratti stipulati da soggetti non persone fisiche (es. società semplici);
- ▶ locazioni turistiche non rientranti nella definizione di "locazioni brevi" dell'art. 4 d.l. 50/2017.

## Profili temporali e gestione del superamento della soglia

- ▶ Verifica su **anno solare** (periodo d'imposta della persona fisica).
- ▶ Conteggio per **unità immobiliari** (tutte le cat. A, escluso A/10), non per numero di contratti.
- ▶ Interpretazione proposta:
  - per redditi fondiari → criterio di competenza;
  - per redditi diversi (sublocazioni/comodati) → criterio di cassa.
- ▶ Possibili soluzioni operative in caso di superamento in corso d'anno:
  - attrazione a reddito d'impresa di tutte le locazioni brevi dell'anno (per analogia con uscita da forfettario);
  - oppure solo delle locazioni successive al superamento (orientamento dottrinale).

## Effetti fiscali pratici del superamento dei 2 appartamenti

- ▶ Dal “terzo appartamento” in locazione breve nello stesso anno:
  - redditi da locazioni brevi = reddito d'impresa;
  - **cedolare secca non più applicabile;**
  - obbligo apertura partita IVA, iscrizione Registro Imprese, INPS, eventuale INAIL, SCIA SUAP ex art. 13-ter, co. 8, d.l. 145/2023.

## Ruolo delle Regioni nella qualificazione dell'attività

Dopo Corte cost. n. 80/2012, competenza primaria in materia di turismo alle Regioni.  
Molte leggi regionali fissano limiti quantitativi (n. alloggi) per mantenere la forma non imprenditoriale.

Superamento dei limiti regionali → obbligo di esercizio in forma ricettiva/imprenditoriale  
→ reddito d'impresa ai fini fiscali.

# Esempi di limiti regionali con impatto fiscale

**Calabria:** fino a 3 unità non soggette a disciplina CaV; oltre → attività d'impresa.

**Sicilia:** locazioni turistiche non imprenditoriali fino a 4 unità; oltre → impresa.

**Campania, Emilia-Romagna, Basilicata, Abruzzo, Puglia, Bolzano:** soglie tra 3 e 4 unità per mantenere la forma non imprenditoriale.

**Lazio:** alloggi uso turistico fino a 2 appartamenti per comune in forma non imprenditoriale.

**Altre Regioni** (Liguria, Lombardia, Veneto, FVG, Toscana, Umbria, ecc.): spesso nessun limite numerico, ma adempimenti e comunicazioni obbligatorie.

## Check-list operativa per l'inquadramento fiscale

Per ogni cliente con locazioni turistiche:

### ▶ **Verificare il titolo di possesso**

- Proprietario/usufruttuario → tendenzialmente fondiario.
- Sublocatore/comodatario → tendenzialmente diverso.

### ▶ **Analizzare i servizi resi**

- Solo godimento immobile? → locazione pura.
- Servizi aggiuntivi? → possibile attività commerciale/impresa.

### ▶ **Contare gli appartamenti in locazione breve**

- Fino a 2 (dal 2026) → possibile cedolare secca.
- Oltre 2 → presunzione legale di impresa.

### ▶ **Verificare normativa regionale**

- Soglie numeriche locali che impongono forma imprenditoriale.



**A.N.DOC.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
DOTTORI COMMERCIALISTI

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**

**A.N.Do.C.**

**Accademia di Napoli**

80125 NAPOLI – Via Benedetto Cariteo, 12

c.f.95255790636 – e-mail: [napoli@andoc.it](mailto:napoli@andoc.it)

Tel. / fax 081/593.48.17 - sito web: <http://napoli.andoc.it/>