LOCAZIONI BREVI CON CEDOLARE SECCA

In sede di approvazione della Finanziaria 2026, è stata stralciata la previsione prevista nel DDL originario e con la modifica dell'art. 1, coma 595, Legge n. 178/2020 è stato disposto che **il regime fiscale della cedolare secca per le locazioni brevi**, a decorrere dal 01 gennaio 2026, è applicabile **al massimo a 2 appartamenti (anziché 4)** 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 imprenditoriali** ai sensi dell'art. 2082 del codice civile.

Resta fermo che, ai sensi dell'art. 4, comma 2, DL n. 50/2017, modificato ad opera dell'art. 1, comma 63, Legge n. 213/2023 (Finanziaria 2024), per le "locazioni brevi" assoggettate a cedolare secca, l'aliquota dell'imposta sostitutiva è pari al:

- 21% per una sola unità immobiliare locata;
- 26% per le unità immobiliari locate successive alla prima; lasciando al contribuente la possibilità di scegliere, in dichiarazione dei redditi, quale immobile considerare il primo (con cedolare secca al 21%).

Cordialmente.

Roma, 19 gennaio 2026

Troianelli Consulting S.r.l.

IL PRESENTE ELABORATO, SEPPUR CURATO E VERIFICATO, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE
E NON PUO' ESSERE CONSIDERATO COME UNA CONSULENZA SPECIFICA