

21%

primo immobile

26%

secondo immobile

3°

partita IVA

Cedolare secca sugli affitti brevi nel 2026

Aliquote, soglia di imprenditorialità, base imponibile e adempimenti.
Con il calcolo che dice quanto resta davvero in tasca.

Che cosa è cambiato dal 1° gennaio 2026

Una sola modifica normativa, tre conseguenze che si sentono tutte insieme.

IN SINTESI

Nel 2026 la cedolare secca sugli affitti brevi è del **21%** su un immobile a scelta del contribuente e del **26%** sul secondo. Dal **terzo** immobile destinato a locazione breve nello stesso anno l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale: serve la partita IVA e la cedolare non è più applicabile su nessuno degli immobili.

La Legge di Bilancio 2026 non ha toccato le aliquote, che restano quelle introdotte nel 2024. Ha invece dimezzato la soglia oltre la quale l'attività di locazione breve si presume imprenditoriale: da più di quattro a più di due appartamenti destinati a questa finalità in ciascun periodo d'imposta.

1° IMMOBILE

21%

Unità scelta dal contribuente in dichiarazione

2° IMMOBILE

26%

Aliquota ordinaria della cedolare

3° IMMOBILE

Impresa

Regime chiuso: partita IVA obbligatoria

La presunzione è assoluta: non ammette prova contraria, non guarda all'organizzazione dei mezzi né al fatturato. Contano solo le unità immobiliari, e il conteggio è per singolo contribuente.

ATTENZIONE A UN ERRORE MOLTO DIFFUSO

Su parecchi siti si legge che dal 2026 esisterebbe un'aliquota del **30%** per la terza e la quarta unità immobiliare. È un'informazione sbagliata: quella previsione compariva nelle bozze del disegno di legge di bilancio, ma non è sopravvissuta al testo approvato. Del resto un'aliquota per la terza unità sarebbe priva di senso, visto che alla terza unità si è già usciti dal regime delle locazioni brevi.

Cosa comporta il superamento della soglia

- **Partita IVA obbligatoria**, con inquadramento dell'attività.
- **Niente cedolare secca** su nessun immobile, nemmeno sui primi due.
- **Niente modello 730**: si passa al modello Redditi Persone Fisiche.
- **Reddito d'impresa**: contabilità, IVA sui corrispettivi, adempimenti periodici.
- Sul piano amministrativo, **SCIA** e inquadramento ricettivo secondo la disciplina regionale.

Il contrattare, spesso trascurato: nel reddito d'impresa i costi diventano finalmente deducibili. Per chi ha commissioni elevate e gestione professionale il passaggio non è automaticamente un peggioramento. Va calcolato.

Quando una locazione è davvero «breve»

Durata, immobili ammessi e il confine dei servizi accessori.

La definizione resta quella dell'art. 4 del D.L. 50/2017: locazione di immobile a uso abitativo, durata non superiore a 30 giorni, stipulata da persona fisica fuori dall'esercizio d'impresa, direttamente o tramite agenzia o portale telematico. Vi rientrano anche sublocazioni e concessioni in godimento a titolo oneroso da parte del comodatario, che però generano reddito diverso e non reddito fondiario.

La durata

I 30 giorni si contano su **ogni singola pattuizione contrattuale**, non sull'anno: lo stesso immobile può essere locato per l'intera stagione senza uscire dal regime. Fa eccezione il caso dello stesso conduttore: se nell'anno le locazioni tra le medesime parti superano complessivamente i 30 giorni, scattano gli obblighi di registrazione del contratto.

Gli immobili ammessi

Unità a destinazione residenziale, categorie catastali da A1 ad A11 con esclusione dell'A10, con le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte) e anche le singole stanze dell'abitazione. Gli immobili devono trovarsi in Italia: quelli all'estero producono reddito diverso e restano fuori dalla disciplina.

Il confine dei servizi

RESTANO NEL REGIME	FANNO USCIRE DAL REGIME
Fornitura di biancheria	Colazione e somministrazione di pasti
Pulizia dei locali	Noleggio di mezzi di trasporto
Utenze, wi-fi, aria condizionata	Transfer e trasferimenti
	Guide turistiche e interpreti

Biancheria e pulizia sono espressamente previsti dalla norma e non fanno perdere né la cedolare né la natura di reddito fondiario. Utenze, wi-fi e aria condizionata vi si affiancano in via interpretativa, perché strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile. Gli altri servizi richiedono un minimo di organizzazione e spostano i proventi tra i redditi diversi o i redditi d'impresa.

STRUMENTO ONLINE GRATUITO

Calcola il tuo caso in trenta secondi

Il calcolatore confronta cedolare e IRPEF sui tuoi numeri, assegna in automatico l'aliquota del 21% all'immobile giusto e mostra l'aliquota effettiva sul margine.

Apri il calcolatore

Cedolare o IRPEF: il calcolo che conta

L'aliquota nominale dice poco. Quella che pesa è un'altra.

La cedolare non è sempre la scelta migliore, ed è l'errore più costoso che si vede in questo settore. L'imposta sostitutiva si calcola sul **corrispettivo lordo** e nessun costo è deducibile: commissioni del portale, pulizie, utenze, biancheria e manutenzioni restano interamente a carico del locatore. L'IRPEF ordinaria si applica invece sul 95% del canone, per effetto dell'abbattimento forfettario dell'art. 37 del TUIR.

Il confronto dipende quindi da due variabili: l'aliquota marginale IRPEF del contribuente e il peso dei costi di gestione. Con redditi complessivi bassi la cedolare al 26% può costare più dell'IRPEF al 23%.

SCAGLIONE IRPEF 2026	ALiquOTA
Fino a 28.000 €	23%
Da 28.001 a 50.000 €	33%
Oltre 50.000 €	43%

L'aliquota effettiva sul margine

Il dato che cambia le decisioni non è il 21%, ma quanto pesa l'imposta sul margine che resta dopo i costi. Su un canone lordo di 20.000 € con cedolare al 21%, l'imposta è sempre 4.200 € qualunque sia la spesa sostenuta.

COSTI DI GESTIONE	MARGINE	IMPOSTA	PRELIEVO REALE
Nessuno	20.000 €	4.200 €	21,0%
4.000 €	16.000 €	4.200 €	26,3%
8.000 €	12.000 €	4.200 €	35,0%
12.000 €	8.000 €	4.200 €	52,5%

LA LEVA PRATICA

La scelta dell'immobile da collocare al 21% si esercita **ogni anno** in dichiarazione e non vincola gli anni successivi. Va sempre attribuita all'immobile che ha prodotto il canone più alto: a parità di tutto il resto, è risparmio secco pari al 5% della differenza tra i due canoni.

Base imponibile, ritenuta e dichiarazione

Dove si concentrano gli errori più frequenti.

Su cosa si calcola l'imposta

La base imponibile è il corrispettivo lordo previsto dal contratto e comprende le somme addebitate all'ospite **a titolo forfettario** per i servizi accessori. Restano fuori penali, caparre e depositi cauzionali, che sono somme di natura diversa dal corrispettivo, e le spese sostenute direttamente dal conduttore o riaddebitate sulla base dei consumi effettivi.

PROVVIGIONE DELL'INTERMEDIARIO	CONCORRE ALLA BASE?
Addebitata direttamente all'ospite	No
Addebitata al locatore, che non la ribalta sul conduttore	No
Trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore	Sì

Esempio: canone 1.000 € con provvigione di 80 € trattenuta dal portale. La base è 1.080 € e la ritenuta 227 €, non 210 €.

La ritenuta del 21%

Chi incassa tramite intermediario o portale subisce una ritenuta del 21%. È un punto su cui si legge spesso il contrario: la ritenuta è **sempre a titolo d'acconto**, qualunque sia il regime scelto dal beneficiario. Vale come acconto sia per chi opta per la cedolare sia per chi resta nell'IRPEF, e si scomputa dall'imposta liquidata in dichiarazione.

La conseguenza pratica è che il conto non torna quasi mai al primo colpo: il portale trattiene il 21% su tutto, mentre la legge chiede il 26% sul secondo immobile. Il locatore deve riliquidare l'imposta e versare il saldo. Nel caso opposto — ritenuta superiore all'imposta dovuta, o operata senza che ne ricorressero i presupposti — la differenza si recupera in dichiarazione o si chiede a rimborso.

COMPROPRIETÀ

Quando il contratto è stipulato da un solo comproprietario, la ritenuta viene operata e certificata solo nei suoi confronti: è l'unico che può scomputarla, o chiederne a rimborso la parte eccedente se non ha capienza. Gli altri comproprietari devono comunque tassare pro quota il reddito di loro spettanza, scegliendo autonomamente tra cedolare e regime ordinario.

La checklist annuale

Il fisco è solo uno dei livelli. Le sanzioni si cumulano.

- ☐ **CIN esposto nell'annuncio**
Codice identificativo nazionale rilasciato dalla Banca Dati delle Strutture Ricettive del Ministero del Turismo, obbligatorio per ogni unità.
- ☐ **Comunicazione degli ospiti alla Questura**
Portale Alloggiati Web, entro le 24 ore dall'arrivo. L'obbligo vale anche per chi affitta un solo appartamento.
- ☐ **Contratto scritto per ogni prenotazione**
Non soggetto a registrazione se di durata non superiore a 30 giorni e non formato per atto pubblico.
- ☐ **Imposta di soggiorno**
Riscossione, versamento e dichiarazione secondo il regolamento del singolo Comune. Il locatore risponde come agente contabile.
- ☐ **Dati statistici regionali**
Trasmissione periodica secondo le modalità della Regione o Provincia autonoma competente.
- ☐ **Requisiti di sicurezza**
Dotazioni antincendio e rilevatori previsti dalla disciplina sul CIN per le unità destinate alla locazione breve.
- ☐ **Scelta dell'immobile al 21%**
Da indicare in dichiarazione dei redditi, ogni anno, sull'unità con il canone più elevato.
- ☐ **Riliquidazione dell'imposta**
Scomputo delle ritenute subite e versamento del saldo, o recupero del credito.

REGOLAMENTO UE 2024/1028

Dal 20 maggio 2026 è pienamente applicabile: le piattaforme devono verificare il numero di registrazione prima di pubblicare l'annuncio e trasmettere periodicamente i dati alle autorità nazionali. Per gli host italiani già in regola il CIN soddisfa il requisito europeo. La novità sta nel fatto che i dati ora circolano in automatico e si incrociano con le ritenute dei portali e con i flussi DAC7.

Strumenti e riferimenti

PER LO STUDIO

Il foglio di calcolo professionale

La versione Excel dello strumento gestisce più immobili e più annualità, calcola il break-even tra cedolare e regime d'impresa e produce la scheda di convenienza da consegnare al cliente, pronta da personalizzare con l'intestazione dello studio.

Vai al file Excel

Altri strumenti

Sul nostro blog

[Cedolare secca affitti brevi 2026: calcolo e aliquote](#)

[Locazioni brevi: le novità dal 1.1.2026](#)

[Software e modelli per lo studio](#)

Fonti ufficiali

[Agenzia delle Entrate — Le locazioni brevi e la cedolare secca](#)

[Agenzia delle Entrate — Contratti di locazione breve](#)

Riferimenti normativi

Art. 4, D.L. 24 aprile 2017 n. 50 · Art. 1, comma 595, L. 30 dicembre 2020 n. 178, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. 30 dicembre 2025 n. 199 · Art. 1, comma 63, L. 30 dicembre 2023 n. 213 · Art. 37, comma 4-bis, TUIR · Art. 13-ter, D.L. 18 ottobre 2023 n. 145 · Circolari Agenzia delle Entrate 12 ottobre 2017 n. 24/E e 10 maggio 2024 n. 10/E · Risoluzione Agenzia delle Entrate 5 luglio 2017 n. 88/E · Regolamento UE 2024/1028.

Questa guida ha finalità informative e non sostituisce la valutazione di un professionista sul caso concreto. I contenuti sono aggiornati alla data indicata in copertina; la materia è soggetta a modifiche normative e a chiarimenti di prassi successivi.