



*Dottori commercialisti
Consulenti del lavoro
Revisori legali*

36100 Vicenza - Via Zamenhof, 717
Tel. 0444.914447 - fax 0444.918497
e-mail: info@studiocarli.it - www.studiocarli.it

Gentili Clienti

Loro sedi

Vicenza, 18/05/2026

Oggetto: locazioni brevi

L'art. 4 del D.L. 50/2017 disciplina le locazioni brevi, consentendo alle persone fisiche di locare **immobili ad uso abitativo per periodi non superiori a 30 giorni**, fuori dall'attività d'impresa, con servizi strettamente connessi al soggiorno, come pulizia e fornitura di biancheria.

Il legislatore ha fissato un limite massimo di immobili destinabili a locazione breve, inizialmente quattro, ridotto a **due dal 2026**. Tuttavia, rispettare tale soglia non esclude automaticamente la natura imprenditoriale dell'attività.

La recente sentenza n. 148 del 2 marzo 2026 della Corte di giustizia tributaria di Firenze ha stabilito che la valutazione dell'attività deve considerare anche le modalità di gestione. Nel caso esaminato, un contribuente gestiva quattro immobili tramite piattaforme online per un lungo periodo, limitandosi ai servizi previsti dalla normativa. Nonostante ciò, l'attività è stata qualificata come imprenditoriale e tassata ai fini Irpef e Iva.

La decisione si basa sulla continuità dell'attività, evidenziata dall'organizzazione stabile, dal numero elevato di prenotazioni e dalla promozione costante sulle piattaforme digitali, considerate caratteristiche tipiche dell'impresa. Inoltre, è stato valutato il peso economico dei proventi, soprattutto quando rappresentano una fonte prevalente di reddito.

La Corte ha precisato che anche una minima organizzazione, come la gestione coordinata di più immobili e l'utilizzo di strumenti informatici per la gestione delle prenotazioni e dei pagamenti, è sufficiente a qualificare l'attività come imprenditoriale.

Pertanto, il numero di immobili è solo un parametro indicativo, e l'attività può essere considerata imprenditoriale anche nel rispetto delle soglie, qualora presenti caratteristiche tipiche dell'impresa.

Si raccomanda di valutare attentamente le modalità operative delle locazioni brevi per evitare contestazioni e determinare correttamente il regime fiscale applicabile.

Sperando di aver fatto cosa gradita, lo Studio porge cordiali saluti.

Studio Carli