

LOCAZIONI TURISTICHE, AFFITTI BREVI E CONTRATTI TRANSITORI

Avv. Agata Leggieri

Il settore immobiliare rappresenta uno dei pilastri dell'economia italiana, con un valore stimato tra i 50 e i 56 miliardi per il mercato delle locazioni residenziali e un indotto turistico legato agli affitti brevi che supera i 40 miliardi di euro. L'impatto economico e sociale del fenomeno – segnatamente nei centri urbani ad alta tensione abitativa – ha determinato un coordinato intervento di stretta normativa e fiscale a livello nazionale ed europeo.

In questo contesto, è opportuno perimetrare con precisione le tre figure contrattuali tipiche, che spesso vengono tra loro confuse, anche a cause delle molteplici modifiche intervenute nel tempo: il contratto di locazione breve, il contratto di locazione turistica e il contratto di locazione transitoria.

1. Il contratto di locazione breve

Il contratto di locazione breve, inquadrato all'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 (convertito con L. 96/2017) è una fattispecie negoziale ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni. La fattispecie ha natura neutrale: l'elemento caratterizzante è unicamente il dato temporale, idoneo a soddisfare esigenze temporanee di qualsiasi natura.

Il regime fiscale ha subito una profonda ristrutturazione ad opera della Legge di Bilancio del 2026 (L. 30 dicembre 2025, n. 199), che ha previsto regole stringenti rispetto al regime della tassazione sostitutiva:

-Per le persone fisiche che affittano fino ad un massimo di 2 immobili, l'aliquota della cedolare secca è fissata al 21% per il primo immobile e al 26% per il secondo immobile.

*Come più volte ribadito dalla prassi dell'Agenzia delle Entrate (Circolare 26/E/2023), la Cedolare Secca è un regime riservato ai rapporti *inter privatos*. Qualora il conduttore agisca nell'esercizio dell'attività d'impresa, la cedolare secca è sempre preclusa e il reddito è soggetto a tassazione IRPEF ordinaria. *

– La novità più rilevante della manovra del 2026 riguarda la soglia dei tre o più immobili. La legge di bilancio 2026, modificando l'art. 1, comma 595, L. 178/2020, ha abbassato da quattro a due il numero massimo di immobili che un privato può destinare alla locazione breve pur mantenendo il regime “non imprenditoriale”. Di conseguenza, a partire dal terzo immobile locato nello stesso periodo d'imposta, scatta automaticamente una presunzione legale di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale. Il locatore ha quindi l'obbligo di apertura della Partita IVA, di iscrizione al Registro delle Imprese, e i canoni percepiti confluiscono nella categoria dei redditi d'impresa, con conseguente perdita del regime sostitutivo della cedolare secca in favore della tassazione ordinaria IRPEF/IRES.

2. Il contratto di locazione turistica

La locazione turistica si distingue dalla locazione breve per la necessaria presenza di un elemento causale tipico: è stipulata al solo fine di rispondere ad esigenze di svago, riposo o vacanza.

La locazione turistica trova la sua disciplina principale nel Codice Civile (artt. 1571 e ss. c.c.) ed è espressamente sottratta alla disciplina prevista dalla L. 431/1998 (art. 1, comma 2, lettera c). In forza del riparto di competenze tra Stato e Regioni, la disciplina civilistica si

intreccia con la legislazione regionale di settore e i regolamenti comunali, che impongono:

- Obblighi di Pubblica Sicurezza: registrazione e comunicazione delle generalità degli alloggiati;
- Adempimenti Amministrativo-Fiscali: riscossione e versamento dell'imposta di soggiorno e trasmissione periodica dei flussi statistici.

Al fine di rimanere nell'ambito della locazione turistica ed evitare la riqualificazione d'ufficio nell'attività imprenditoriale extra-alberghiera (Affittacamere o Case ed Appartamenti per Vacanze, CAV), il locatore può erogare esclusivamente le prestazioni accessorie essenziali (consegna dell'immobile, pulizia iniziale e finale, fornitura di utenze e biancheria). È tassativamente vietata la prestazione di servizi aggiuntivi "alla persona" in corso di soggiorno, quali la somministrazione di cibo e bevande, le pulizie infrasettimanali o il riassetto giornaliero delle camere.

3. Il contratto di locazione ad uso transitorio

Regolato dall'art. 5, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e dal D.M. Infrastrutture e Trasporti 16 gennaio 2017, il contratto di locazione ad uso transitorio costituisce un modello contrattuale destinato a soddisfare esigenze abitative temporanee non turistiche di durata compresa tra 1 e 18 mesi.

A differenza delle due precedenti fattispecie contrattuali esaminate, la transitorietà non può essere pattuita liberamente dalle parti, ma deve conformarsi ai rigidi requisiti formali e sostanziali stabiliti dagli Accordi Territoriali locali, in particolare:

- Il contratto deve contenere una clausola specifica che individui espressamente la ragione di temporaneità (es. contratto di lavoro a termine, distacco aziendale).
- La causa transitoria deve essere documentalmente comprovata mediante allegato contestuale alla stipula e alla registrazione del contratto. Formule generiche, quali "motivi personali", determinano la nullità della clausola.

– Nei Comuni ad alta tensione abitativa (e nei capoluoghi di provincia), il canone è vincolato alle fasce stabilite dagli Accordi Territoriali. Per accedere al regime della Cedolare Secca agevolata al 10% è obbligatoria l'Attestazione di Rispondenza rilasciata da almeno una delle organizzazioni sindacali firmatarie.

La mancanza dei requisiti d'accesso, l'assenza della prova documentale o la mancata conferma del permanere delle esigenze transitorie prima della scadenza comportano la sanzione prevista dall'art. 2, comma 5, L. 431/1998: la riconduzione giudiziale del contratto alla durata ordinaria di 4 anni + 4 anni, con canone ricalcolato nei limiti concordati e condanna alla restituzione delle somme incassate in eccedenza.

Il presente articolo non intende fornire un parere legale e, per l'effetto, non può essere considerato sostitutivo di una consulenza legale specifica.

[Clicca qui per scaricare l'articolo in PDF](#)