Locazioni brevi: pubblicata la nuova guida ma senza i chiarimenti attesi

L’Agenzia delle Entrate ha aggiornato, ad aprile 2026, la Guida sulle locazioni brevi, senza fornire, però, le **indicazioni più attese** dagli operatori di settore, ovvero quelle relative alla gestione del “passaggio” della locazione breve al regime imprenditoriale, dovuta al superamento della soglia che fa scattare la presunzione di imprenditorialità, dimezzata dall’ultima legge di bilancio.
Va ricordato, infatti, che l’art. 1 comma 17 della L. 199/2025, modificando l’art. 1 comma 595 della L. 178/2020, ha ridotto a due il numero massimo di appartamenti destinati a locazione breve compatibile con l’esercizio dell’attività in forma **non imprenditoriale**.

In forza della nuova disposizione, in pratica, a partire dal periodo di imposta 2026, la disciplina delle **locazioni brevi**, di cui all’art. 4 del DL 50/2017, è compatibile con la “destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d’imposta”.

La soglia è stata **dimezzata** rispetto a quella applicabile dal periodo di imposta 2021 al 2025, quando la locazione breve era compatibile con la destinazione a tale attività di 4 appartamenti per periodo di imposta.

La Guida delle Entrate, recentemente aggiornata, prende atto di questa novità, ma non presenta altre indicazioni di rilievo rispetto all’edizione precedente (agosto 2024).

(MF/ms)