



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

**AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI**

Oggetto: FINANZIARIA 2026-LOCAZIONI BREVI IN 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, comma 595, Legge n. 178/2020 e' 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 imprenditoriale 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%).

Distinti saluti.

Padova, 14 gennaio 2026

Studio Associato Zanolello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA