



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio turismo e sport

Ufficio ricettività e professioni turistiche

Via Romagnosi n. 9 – 38122 Trento

T +39 0461 496536

F +39 0461 496570

pec serv.turismo@pec.provincia.tn.it

@ ufficio.ricettivita.professionitur@provincia.tn.it

Spettabili

COMUNI DELLA PROVINCIA DI TRENTO
LORO SEDI

Spettabile

CONSORZIO DEI COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 23
38122 TRENTO TN

e, p.c.

Spettabile

TRENTINO MARKETING S.r.l.
Via Giandomenico Romagnosi, 11
38122 TRENTO TN

Spettabili

APT - Aziende per il turismo
della provincia di Trento
LORO SEDI

Spettabile

TRENTINO RISCOSSIONI S.P.A.
Via Jacopo Aconcio, 6
38122 TRENTO TN

Spettabile

ISTITUTO DI STATISTICA
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
Via Zambra, 42
38121 TRENTO TN

Spettabile

QUESTURA DI TRENTO
Viale Verona, 187
38123 TRENTO TN

S039/2026/15/ED/FM/PG

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). La segnatura di protocollo è verificabile in alto a destra oppure nell'oggetto della PEC o nei files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: Legge 30 dicembre 2025, n. 199 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028" - Art. 1, comma 17.
Novità fiscali per le locazioni brevi e presunzione d'impresa.

A titolo collaborativo, lo scrivente Servizio ritiene utile rendere alcune indicazioni in merito alle nuove disposizioni entrate in vigore il giorno 1 gennaio 2026 relative alle novità fiscali per le locazioni brevi ed alla presunzione d'impresa.

Con legge 30 dicembre 2025, n. 199 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2026 e bilancio pluriennale per il triennio 2026-2028", lo Stato, all'art. 1, comma 17, ha disposto quanto segue: "17. *All'articolo 1, comma 595, primo periodo, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, le parole: «all'anno 2021» sono sostituite dalle seguenti: «all'anno 2026» e le parole: «quattro appartamenti» sono sostituite dalle seguenti: «due appartamenti».*"

Alla luce della novella normativa apportata, l'art. 1, comma 595 della legge 30 dicembre 2020, n. 178 dispone pertanto che:

"595. Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'[articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#), con effetto dal periodo d'imposta relativo ((all'anno 2026)), è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di ((due appartamenti)) 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'[articolo 2082 del codice civile](#). Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione".

Si propone, di seguito il contenuto parziale del menzionato art. 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96), ponendo in evidenza i commi 2 e 3, oltre che la definizione di locazione breve così come viene disciplinata al comma 1:

**"Art. 4
(Regime fiscale delle locazioni brevi)**

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

2. Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 26 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.

L'aliquota di cui al primo periodo è ridotta al 21 per cento per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi a una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

3. Le disposizioni del comma 2 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1. [...]”

IMPORTANTE!

Doverosamente inquadrato l'ambito normativo di riferimento, di esclusiva competenza statale, le indicazioni che l'Ente pubblico può rendere ai locatori di alloggi per uso turistico ai sensi dell'art. 37 bis della l.p. 7/2002, devono necessariamente limitarsi ad **informare gli stessi circa la necessità che ciascun locatore, che potrebbe rientrare nella casistica sopra evidenziata a seguito della novella normativa introdotta, debba necessariamente valutare singolarmente la propria posizione rispetto al caso concreto ed alla tipologia dei contratti di locazione che lo stesso stipula con gli ospiti. Ciò dovrà essere svolto avvalendosi di professionisti esperti della materia (commercialisti, CAF o direttamente rivolgendosi presso l'Agenzia delle Entrate) in quanto non rientra nelle competenze dell'Ente pubblico fornire interpretazioni della disciplina civilistica e fiscale dei contratti di locazione.**

Ciò premesso, nel caso in cui il locatore da “non imprenditoriale” diventi locatore “imprenditoriale”, adempiuto agli obblighi correlati, è tenuto ad aggiornare i propri dati nella Banca dati provinciale DTU-Alloggi (<https://www.alloggituristici.provincia.tn.it/>) e conseguentemente in Banca Dati Nazionale Strutture Ricettive BDSR (<https://bdsr.ministeroturismo.gov.it/>).

Gli adempimenti a carico del locatore sono i seguenti:

1. comunicare la **cessazione** dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale (“disattivare” gli alloggi in Banca dati provinciale DTU-Alloggi);

2. comunicare l'avvio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale al Comune territorialmente competente, mediante la presentazione dell'apposita modulistica **aggiornata** scaricabile al seguente link
<https://www.provincia.tn.it/Amministrazione/Documenti/Comunicazione-alloggio-turistico>;
3. ricevuta conferma (a seguito della comunicazione effettuata) dell'avvenuta registrazione degli alloggi nella banca dati DTU-Alloggi, mediante e-mail automatica inviata dal sistema informativo, **decorsi almeno 60 minuti**, il locatore deve accedere alla BDSR e, per ciascun alloggio turistico, ottenere il relativo CIN identificativo della locazione imprenditoriale (contenente il codice categoria classificazione nazionale B4);
4. presentare al SUAP del Comune territorialmente competente la SCIA di locazione imprenditoriale per ciascun alloggio;
5. esporre i nuovi CIN ottenuti (contenenti il codice categoria nazionale B4), in sostituzione dei precedenti, all'esterno dello o degli stabili in cui sono collocati gli appartamenti, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici, ed indicarli in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

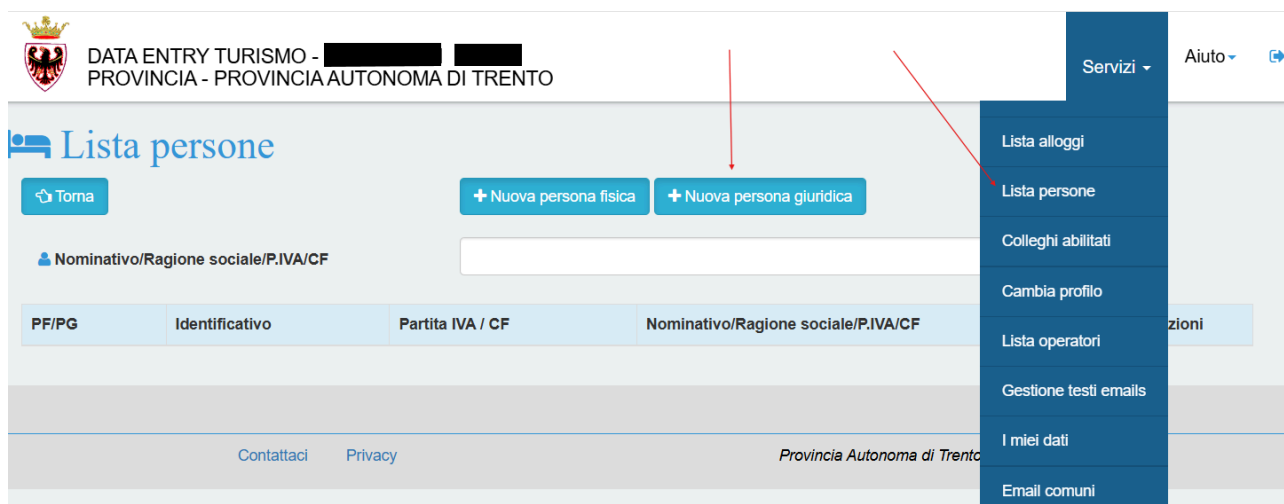
Per avere supporto nell'espletamento della procedura sopra descritta il locatore dovrà contattare il Comune territorialmente competente.

* * *

ATTIVITA' DELL'OPERATORE COMUNALE PER LA CREAZIONE DELL'ANAGRAFICA DELLA PERSONA GIURIDICA E DELLA IMPRESA/DITTA INDIVIDUALE

Ricevuta la comunicazione da parte del locatore imprenditoriale, l'Operatore comunale, nel caso di **gestione tramite società** dovrà:

1. creare l'anagrafica del soggetto "persona giuridica" cliccando sul menù "Servizi", "Lista persone", "+ Nuova persona giuridica"



Si aprirà la seguente schermata che dovrà essere compilata e salvata.

I campi contrassegnati con "*" sono obbligatori

Anagrafica

Partita IVA / CF *	<input type="text"/>
Ragione Sociale *	<input type="text"/>
Indirizzo Sede *	<input type="text"/>
Nazione *	<input type="text" value="PER LA RICERCA DIGITARE 2 LETTERE"/>
Comune	<input type="text" value="PER LA RICERCA DIGITARE"/> <input type="button" value=""/>
CAP	<input type="text"/>
Cognome. Legale Rapp. *	<input type="text"/>
Nome. Legale Rapp. *	<input type="text"/>
CF Legale Rapp. *	<input type="text"/>
Telefono *	<input type="text"/>
PEC *	<input type="text"/>
Email *	<input type="text"/>

[Torna](#) [Salva](#)

B. Creata l'anagrafica della "persona giuridica", per associare la stessa alla "persona fisica dichiarante" è necessario ricercare la persona giuridica tramite il menù "Servizi", "Lista persone". Individuata la persona giuridica, cliccare su "persone abilitate"

Lista persone

[Torna](#) [+ Nuova persona fisica](#) [+ Nuova persona giuridica](#)

PF/PG	Identificativo	Partita IVA / CF	Nominativo/Ragione sociale/P.IVA/CF	Azioni
	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	+ Q 👤 🏠

Nel campo Partita IVA/ CF inserire il **codice fiscale** del legale rappresentante e cliccare sul tasto “assegna”.

NB:

Gestioni mediante **IMPRESA/DITTA INDIVIDUALE:**

nelle more di un adeguamento della banca dati provinciale DTU-Alloggi, la creazione dell'anagrafica della impresa/ditta individuale dovrà avvenire secondo la modalità sopra descritta per le società.

L'anagrafica dovrà essere compilata indicando:

- la partita iva nel campo “P.IVA/C.F”
- il cognome e nome dell'imprenditore sia nel campo “Ragione sociale” che nel campo “Cognome e nome del legale rappresentante”
- il codice fiscale dell'imprenditore nel campo “C.F. legale rappresentante”.

C. Creata l'anagrafica, procedere all'inserimento dei dati relativi agli alloggi nella banca dati provinciale DTU-Alloggi.

* * *

Pare inoltre utile richiamare in questa sede anche il contenuto della nota prot. REG_CCT/1729 di data 6 febbraio 2025, con la quale il Consorzio dei Comuni, a seguito di condivisione con lo scrivente Servizio, ha evidenziato, tra gli altri aspetti, con riferimento alla locazione turistica imprenditoriale, quanto segue: “[...] la locazione breve/turistica in forma imprenditoriale, ai sensi dell’art. 13-ter, d.l. 18 ottobre 2023, n. 145 coesiste con le forme di impiego degli alloggi a finalità turistiche già previste dalla l.p. n. 7/2002, ovvero con la locazione (non imprenditoriale) ad uso turistico, disciplinata dallo stesso art. 37 bis, e con la tipologia di ricettività extraalberghiera delle Case ed appartamenti vacanze (CAV), di cui all’art. 34. Con particolare riguardo a quest’ultima forma di ricettività extra-alberghiera, si richiama l’attenzione sugli elementi di distinzione dalla fattispecie normata dalla legge statale, rappresentati dai servizi essenziali che debbono essere garantiti dal gestore e che sono dettagliati dal regolamento di esecuzione, oltre che dalla diversa destinazione urbanistica prescritta per gli immobili impiegati (residenziale, nel caso della locazione in forma imprenditoriale; extra-alberghiera, nel caso della CAV) [...]”.

Lo scrivente Servizio rimane disponibile per i Comuni che avessero necessità di confronto nell'espletamento della sopraindicata procedura per casi specifici.

Si invita infine ad indirizzare in ogni caso i locatori interessati alla consultazione della pagina istituzionale della PAT dedicata agli alloggi per uso turistico:

<https://www.provincia.tn.it/Servizi/Alloggi-per-uso-turistico>.

Si ringrazia sin d'ora per la sempre fattiva collaborazione e si porgono i più cordiali saluti.

IL DIRIGENTE

- dott. Romano Stanchina -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle Linee guida AgID (artt. 3 bis, c. 4 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).