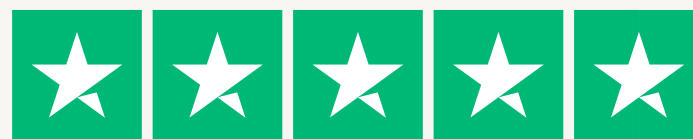
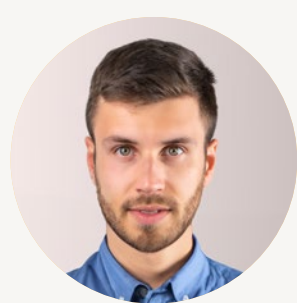


Eccellente



Affitti brevi: come funzionano e quante tasse si pagano



Fabio Barbatì
Tax Expert

Continua





Cosa sono

Gli affitti brevi sono dei **contratti di locazione** di immobili esclusivamente adibiti ad **uso abitativo** di durata non superiore a **30 giorni**.

Tutte le ipotesi e i casi trattati in questa guida, fanno riferimento ad **immobili di proprietà**, non in subaffitto.



È necessario aprire la Partita IVA?

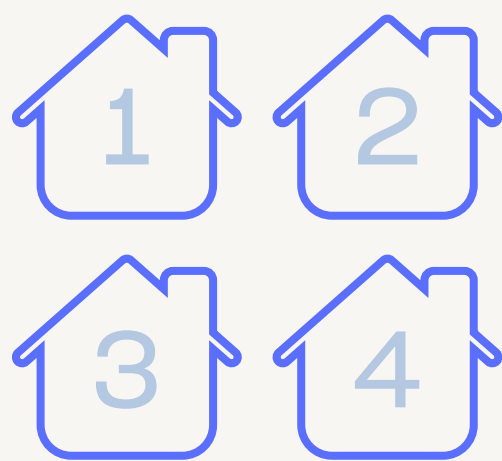
Gli affitti brevi possono essere svolti sia in forma non imprenditoriale che in forma imprenditoriale.

Se scegli la forma non imprenditoriale, non è necessario aprire la Partita IVA ma vanno considerati alcuni aspetti:

- Il numero di immobili in possesso destinati ad affitti brevi;
- Normativa regionale in materia;
- Tassazione



La normativa nazionale afferma che si può svolgere questa attività in forma **non imprenditoriale** fino ad un massimo di **quattro appartamenti**. Dopo di che, diventa un'attività imprenditoriale ed è necessaria la Partita IVA.



Fino a 4 unità
Non imprenditoriale
No Partita IVA



Dalla 5ª unità
Imprenditoriale
Partita IVA

Le **normative regionali** però, possono applicare ulteriori limiti, come imporre tre appartamenti anziché quattro per la non imprenditorialità dell'attività. Quindi è sempre necessario consultare la normativa regionale di riferimento.

Risolvi tutti i tuoi dubbi

Consulenza gratuita

Continua





Quante tasse si pagano?

In questo caso si hanno due alternative:

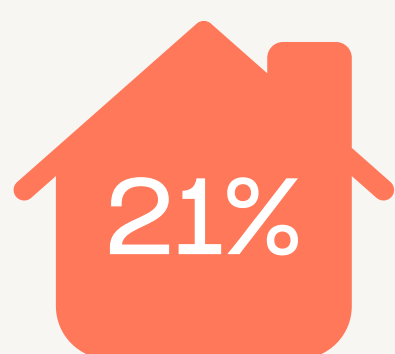
Tassazione ai fini IRPEF

I canoni percepiti, quindi il guadagno, concorrono a formare il reddito per il 95% (quindi, se hai percepito come canone 10.000, pagherai imposte solo su 9.500).

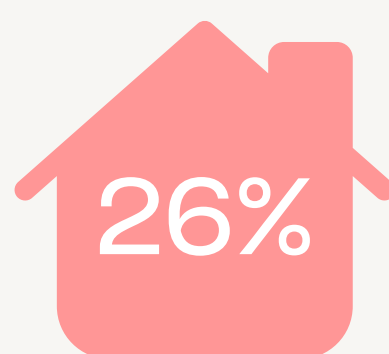
Cedolare secca

Con la Legge di Bilancio del 2024 la cedolare secca per gli affitti brevi passa dal 21% al 26%, ma ha dato la possibilità di fruire del 21% solo su un immobile.

Solo su un
immobile



Su tutti
gli altri



In entrambi i casi, viene considerato il 100% del canone percepito.

Continua





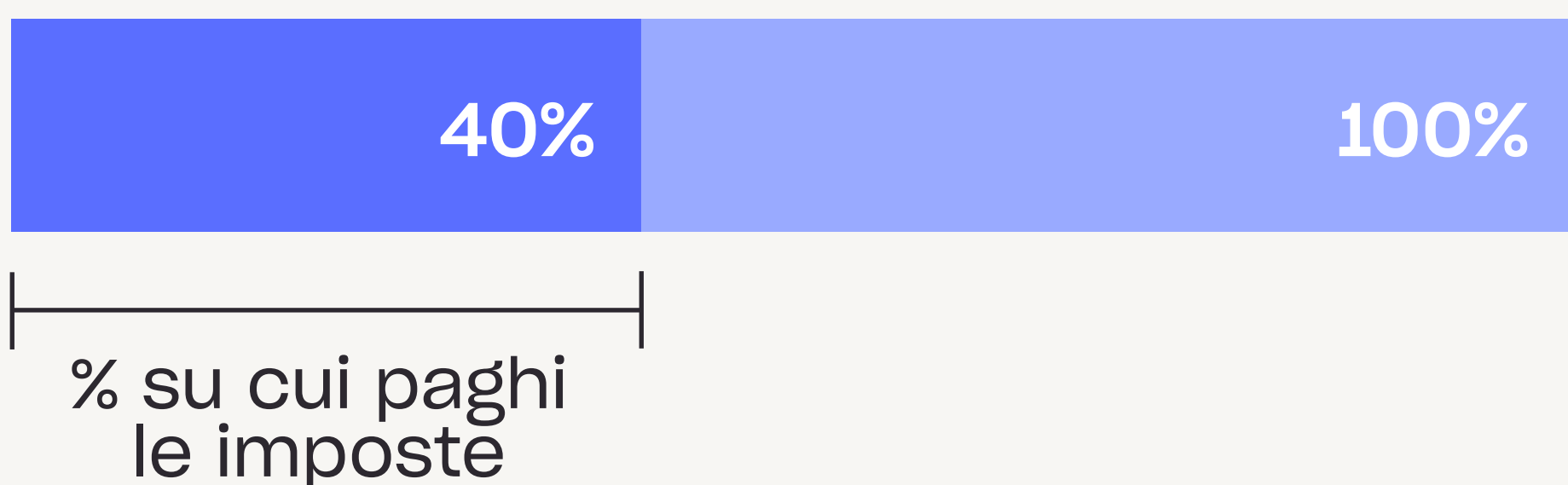
E se volessi aprire la Partita IVA?

[Innanzitutto puoi fare tutte le domande che vuoi, chiedendo una [consulenza gratuita cliccando qui](#)]

Se decidi di aprire la Partita IVA, la tassazione prevista è la seguente:

- In regime forfettario, su quanto percepisci di affitto, paghi il 5 o il 15% di imposte sul 40% del ricavato.

Affitto



Paghi contributi a INPS Commercianti per il 25% circa del tuo reddito. Puoi chiedere la riduzione dei contributi del 35% e pagare quindi il 16% circa di contributi sul tuo reddito.

- In regime semplificato, pagherai le imposte sulla differenza tra ricavi e costi effettivamente sostenuti e non potrai richiedere riduzione INPS del 35%.

Continua



Ancora domande? Richiedi una consulenza gratuita

Inizia ora



TrustScore 4,8 | Recensioni 7.004

Continua





Questa è una guida verificata

Tutti i nostri contenuti vengono **scritti, controllati e verificati** dai nostri commercialisti partner, per assicurarti la massima **affidabilità e chiarezza**.



Fabio Barbatì
Tax Expert



Noi siamo Fiscozen

Vogliamo cambiare il modo in cui **3 milioni di persone** vivono la Partita IVA.

Per questo diciamo **basta allo stress** da tasse, scadenze e burocrazia, dando ai liberi professionisti il pieno controllo del proprio business e la **libertà di scegliere** il proprio stile di vita.



 **Fiscozen**