

## Una guida pratica

Con l'entrata in vigore della Legge 30 dicembre 2025 n. 199 "Disposizioni per il rafforzamento della competitività e della sostenibilità del sistema produttivo nazionale", ovvero la Legge di Bilancio 2026, chi al 31 dicembre 2025 gestiva più di due immobili in Locazione breve ai fini turistici, il 1° gennaio 2026 si è ritrovato automaticamente nel regime imprenditoriale per effetto delle modifiche apportate all'articolo 1, comma 595, della Legge 30 dicembre 2020 n. 178.

L'assenza di un regime transitorio per l'adeguamento a livello amministrativo e fiscale ha scatenato una corsa alla regolarizzazione che ha portato con sé errori di vario genere e mancati adempimenti. Per questo, qui di seguito, presentiamo un vademecum che faccia chiarezza sull'iter corretto da seguire per il passaggio da attività di Locazione breve Turistica in forma non imprenditoriale a Locazione breve Turistica Imprenditoriale.

## Per cominciare

I passi necessari per il passaggio ad attività imprenditoriale sono:

- apertura partita IVA presso l'Agenzia delle Entrate;
- iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio;
- cessazione dell'attività di Locazione breve Turistica in forma non imprenditoriale;
- segnalazione di Inizio Attività (SCIA) per l'attività di Locazione breve Turistica imprenditoriale;
- inizio attività presso la Camera di Commercio presso la sede o unità locale;
- eventuale iscrizione INPS gestione commercianti.

## La partita IVA

Per chi si è ritrovato costretto dal 1° gennaio 2026 ad adeguarsi per svolgere l'attività di Locazione breve Turistica Imprenditoriale (LTI), la scelta più ovvia è stata quella di optare per l'apertura di una partita IVA come ditta individuale.

La ditta individuale rappresenta la forma più semplice di impresa che coincide con la persona fisica che svolge l'attività economica; non esiste distinzione tra il patrimonio dell'imprenditore e quello dell'impresa, quindi l'imprenditore risponde illimitatamente con tutti i suoi beni personali per i debiti contratti nell'attività. È la formula più comune per chi inizia da solo un'attività artigianale, commerciale o professionale, come nel caso appunto delle Locazioni brevi Turistiche.

Chi esercita la Locazione breve Turistica in forma d'impresa individuale deve individuare il regime fiscale più adatto alla propria situazione, scegliendo tra: regime forfettario, se in possesso dei

# CASE VACANZE DA IMPRENDITORI

**La Legge di Bilancio 2026 ha disposto che chi gestisce più di due immobili in Locazione breve Turistica debba passare in regime imprenditoriale. Ma per essere in regola non basta aprire una partita IVA**



requisiti, e regime semplificato, con tassazione IRPEF.

● **Regime forfettario:** con il forfettario i ricavi non sono soggetti a IVA, il reddito non si calcola sulla base dei costi effettivi ma viene applicato un coefficiente di redditività, che per le attività ricettive extralberghiere e locazioni turistiche è pari al 40%.

● **Regime semplificato:** nel regime semplificato, il reddito viene determinato in modo analitico, i costi possono essere dedotti e le prestazioni rientrano nel campo IVA, con possibilità di applicazione dell'esenzione IVA ex art. 10 per le locazioni.

## Il codice ATECO

Il codice ATECO da scegliere deve rappresentare l'attività effettivamente svolta: il codice indicato per l'attività di Locazione breve Turistica Imprenditoriale (prevista dal comma 8 dell'articolo 13-ter del Decreto Anticipi) con l'entrata in vigore della nuova classificazione ATECO 2025 è sicuramente il **55.20.42**: "Servizi di alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze" che comprende i servizi di alloggio forniti da famiglie private oppure in case e appartamenti per vacanze per un periodo inferiore a un anno.

## I vantaggi del forfettario

Per tutti gli host e i soggetti che si sono trovati o si troveranno a dover aprire la partita IVA, il regime forfettario rappresenta una delle opzioni più interessanti, ovviamente se in possesso dei requisiti previsti dalla legge. Con questa attivi-

tà il coefficiente di redditività è pari al 40%: quindi solo il 40% dei ricavi incassati viene assoggettato a imposta sostitutiva pari al 15%.

Per chi avvia una nuova attività, è possibile usufruire di un'aliquota ridotta al 5% per i primi cinque anni, a condizione che:

- non sia stata svolta un'attività simile nei tre anni precedenti;
- l'attività non costituisca prosecuzione di un lavoro dipendente o autonomo (tranne i casi di tirocinio obbligatorio);
- nel caso di subentro in un'attività già avviata da altri, i ricavi pregressi non superino i limiti del regime.

## Il Registro delle imprese

Una volta aperta la partita IVA presso l'Agenzia delle Entrate è necessario procedere con l'iscrizione al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio di appartenenza territoriale. In fase di compilazione della pratica telematica che deve essere presentata per l'iscrizione è necessario spuntare l'opzione "Iscrizione - Impresa individuale senza inizio attività".

La scelta di tale opzione è dovuta al fatto che la Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) di riferimento potrà essere presentata solo dopo l'ottenimento di un numero di partita IVA, ma il successivo inizio attività in Camera di Commercio per le Locazioni brevi Turistiche Imprenditoriali è vincolato al possesso della SCIA.

**Attenzione!** Qualsiasi modifica riguardante la denominazione, la sede legale o il legale rappresentante della persona giuridica presente nel Registro Imprese dovrà essere preventivamente comunicata alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura (CCIAA). Le modifiche verranno recepite dall'Agenzia delle Entrate del luogo in cui ha

sede la partita IVA in via automatica e sarà effettiva solo dopo l'evasione della pratica.

## La cessazione dell'attività

Prima di procedere con le pratiche e gli adempimenti relativi all'apertura della nuova attività di Locazione breve Turistica Imprenditoriale è importante, ma soprattutto necessario, procedere con la cessazione dell'attività di Locazione Turistica non imprenditoriale in essere.

Le modalità e le procedure da seguire per comunicare la cessazione di una o più attività di Locazione breve Turistica non imprenditoriale possono variare in base alla Regione e al Comune di appartenenza.

In linea generale la Comunicazione di Cessazione avviene con le stesse modalità con le quali è stata comunicata l'Inizio attività; molti Comuni italiani prevedono tale procedura attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP), in altri casi è ancora attiva la modalità di comunicazione a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) con apposita modulistica.

Una volta comunicata la cessazione dell'attività è fondamentale procedere con gli altri adempimenti di cessazione:

- disabilitazione delle credenziali Alloggiati Web;
- comunicazione di cessazione dell'utenza del portale ISTAT regionale e del Codice Identificativo Regionale (CIR);
- disabilitazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).

## E poi la SCIA

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, la cosiddetta SCIA, è una dichiarazione formale con cui un soggetto privato, in via autonoma o tramite un intermediario, comunica alla Pubblica Amministrazione competente l'avvio di un'attività edilizia, economica o commerciale.

La SCIA ha efficacia immediata, quindi consente al soggetto privato di avviare l'attività senza attendere l'approvazione preventiva della Pubblica Amministrazione. La SCIA è infatti un'assunzione diretta di responsabilità della conformità alle normative vigenti attraverso le attestazioni e certificazioni tecniche obbligatoriamente allegate.

Il comma 8 dell'articolo 13-ter del Decreto Anticipi, stabilisce l'obbligo di presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per chi esercita, direttamente o tramite intermediario, l'attività di Locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale o l'attività di Locazione breve ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017 n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017 n. 96.

## IMPORTANTE

I pareri dei nostri esperti sono espressi in via generale, ogni singolo caso, per essere correttamente affrontato nella sua specificità, deve essere sottoposto a un professionista di fiducia.

Nel caso in cui l'attività sia esercitata tramite società, la SCIA deve essere presentata dal legale rappresentante.

L'obbligo di presentazione della SCIA è entrato in vigore il 2 novembre 2024, ovvero 60 giorni dopo la pubblicazione in «Gazzetta Ufficiale» dell'avviso relativo all'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale informatico del Ministero del Turismo per l'assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN).

Generalmente la procedura di presentazione della SCIA prevede una trasmissione telematica tramite un portale SUAP dedicato; quello a cui hanno aderito il maggior numero di Comuni italiani è *impresainungiorno.gov.it*, a cui si accede tramite SPID (Sistema Pubblico di Identità Digitale) o CIE (Carta di Identità Elettronica).

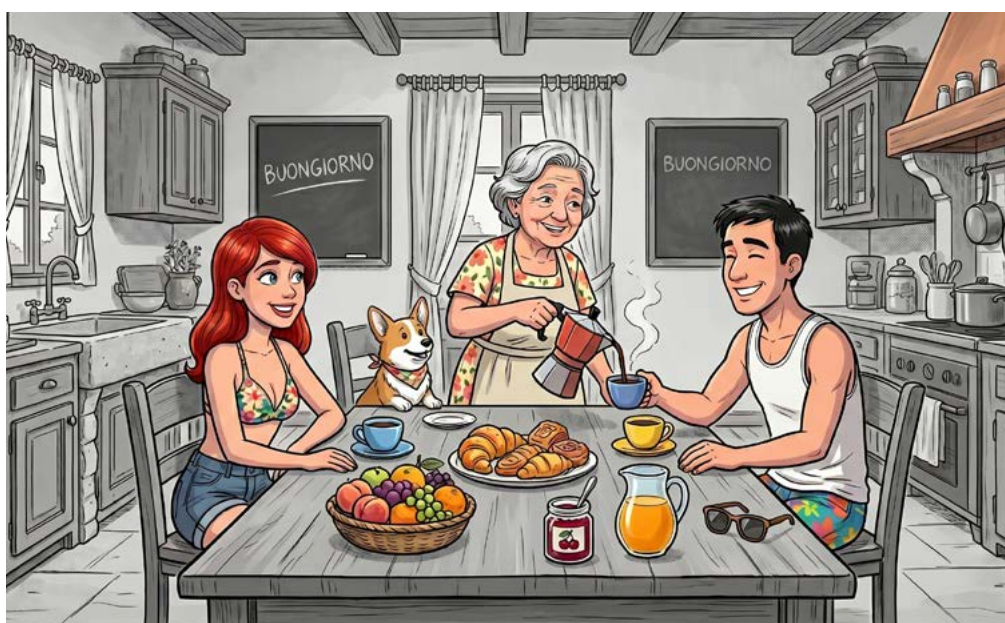
La compilazione della SCIA prevede l'inserimento di una serie di dati relativi al titolare dell'attività, all'immobile e all'attività; di seguito una sintesi dei principali dati solitamente richiesti.

#### Dati del titolare

- Generalità: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale;
- residenza: indirizzo completo;
- contatti: telefono, indirizzo email, PEC (Posta Elettronica Certificata);
- documenti: copia di un documento d'identità in corso di validità; per cittadini extracomunitari, copia del permesso di soggiorno valido;
- posizione giuridica: indicazione se si tratta di persona fisica, legale rappresentante di società o altro;
- requisiti morali: dichiarazione di possesso dei requisiti di onorabilità previsti dalla normativa vigente.

#### Dati dell'immobile

- Ubicazione: indirizzo completo dell'immobile destinato all'attività ricettiva;
- dati catastali: foglio, particella, subalterno, categoria catastale;
- titolo di disponibilità: specificare se l'immobile è di proprietà, in affitto, in comodato d'uso, ecc., con estremi del relativo contratto registrato;
- certificazioni:
  - ★ certificato di agibilità o dichiarazione sostitutiva;
  - ★ conformità urbanistica ed edilizia: attestazione che l'immobile è conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti;
  - ★ conformità impiantistica: dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento.
- Planimetria: planimetria in scala dell'immobile, con indicazione delle destinazioni d'uso dei locali e delle metrature.



**Per passare da attività non imprenditoriale ad attività imprenditoriale non basta una semplice voltura e anche per l'abilitazione ai servizi del portale Alloggiati Web è necessaria una nuova domanda, che andrà inoltrata allegando la partita IVA e la nuova SCIA**

#### Dati dell'attività ricettiva

- Tipologia di struttura: affittacamere, bed&breakfast, casa vacanze, ostello, rifugio ecc.;
- denominazione: nome commerciale della struttura;
- periodo di attività: specificare se l'attività è annuale o stagionale (indicando le date di apertura e chiusura);
- capacità ricettiva:
  - ★ numero di camere/unità abitative;
  - ★ numero totale di posti letto;
  - ★ presenza di servizi igienici privati o comuni.
- Servizi offerti:
  - ★ somministrazione di alimenti e bevande (specificare se prevista e in che modalità);
  - ★ altri servizi: Wi-Fi, parcheggio, accessibilità per disabili ecc.
- Classificazione: eventuale categoria attribuita alla struttura secondo la normativa regionale;
- dichiarazioni:
  - ★ rispetto delle normative igienico-sanitarie, di sicurezza, antincendio e urbanistiche;
  - ★ possesso dei requisiti previsti dalla normativa regionale per la specifica tipologia di struttura.

#### Decidono i territori

I dati richiesti, la modulistica, i requisiti specifici e in generale la documentazione da allegare possono variare in base alla Regione e al Comune di riferimento; le informazioni su normative locali e procedure specifiche sono so-

litamente consultabili sul sito internet del SUAP del relativo Comune.

**Attenzione!** La mancata presentazione della SCIA implica l'esercizio abusivo dell'attività e può comportare sanzioni amministrative, generalmente da 2.000 a 10.000 euro, e la possibile chiusura o sospensione dell'attività.

#### Altri adempimenti

Dopo aver provveduto alla presentazione della SCIA, il titolare della Locazione breve Turistica Imprenditoriale deve ottemperare all'obbligo di richiesta del Codice Identificativo Regionale (CIR), che in alcuni casi avviene in automatico tramite il SUAP, e di accreditamento presso il portale ISTAT regionale per le comunicazioni obbligatorie dei flussi turistici, secondo le modalità previste dalla regione di appartenenza.

Dopo aver ottenuto il CIR, va richiesto il CIN (Codice Identificativo Nazionale) disposto dal Ministero del Turismo tramite la BDSR - Banca Dati nazionale delle strutture ricettive accedendo con SPID o CIE alla piattaforma dedicata.

Per non incorrere in sanzioni amministrative tutte le strutture ricettive, comprese le locazioni brevi turistiche, hanno l'obbligo di possedere ed esporre il CIN.

I titolari delle strutture ricettive o locazioni brevi turistiche presenti nel territorio nazionale sono tenuti a rispettare

l'art. 109 del Regio Decreto 18 giugno 1931 n. 773, ovvero il Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza (TULPS), che al comma 3, impone, sempre ai titolari, entro le ventiquattro ore successive all'arrivo degli ospiti, di comunicare le generalità delle persone alloggiate sul portale nazionale Alloggiati Web.

Per l'utilizzo del portale Alloggiati Web è necessario effettuare una procedura di registrazione con le modalità stabilite dalla Questura territorialmente competente; una volta effettuata la richiesta di registrazione la Questura fornirà le credenziali di accesso al portale consistenti in un nome utente, una password e una scheda contenente i codici di sicurezza per l'autenticazione a due fattori.

In pratica, per passare da attività non imprenditoriale ad attività imprenditoriale non è possibile una semplice voltura. Così come per il CIN, si tratta di presentare una nuova domanda di abilitazione ad Alloggiati Web, allegando la partita IVA e la nuova SCIA. In questo modo si riceveranno nuove credenziali e si otterrà un nuovo codice utente. Al primo accesso si dovrà poi scaricare e installare il nuovo certificato digitale, necessario per poter procedere alle successive registrazioni.

#### L'istanza di inizio attività

Con l'ottenimento del protocollo della Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) è finalmente possibile presentare l'istanza di inizio attività presso la Camera di Commercio di competenza territoriale.

Una volta evasa la pratica da parte dell'Ente la ditta individuale risulterà ufficialmente attiva e la visura camerale riporterà tale aggiornamento nella sezione "Attività, albi ruoli e licenze" nel caso di attività presso la sede oppure nella sezione "Sedi secondarie ed unità locali" nel caso di attività presso una sede diversa da quella legale.

#### Iscrizione INPS

In linea generale, chi svolge questo tipo di attività imprenditoriali è tenuto all'iscrizione alla Gestione Commercianti INPS, con un'aliquota complessiva del 24,48% applicata sul reddito imponibile (non sui ricavi). In alcuni casi i contributi INPS possono essere anche ridotti oppure non essere dovuti affatto.

Ad esempio:

- soggetti in regime forfettario: vi è la possibilità di richiedere una riduzione del 35% dei contributi INPS;
- pensionati: è prevista una riduzione del 50% dei contributi INPS;
- lavoratori dipendenti full time (con orario e contribuzione prevalente): l'iscrizione alla Gestione Commercianti può non essere dovuta.

#### IMPORTANTE

Le legge è per sua natura soggetta a periodici aggiornamenti, anche per questo ogni singolo caso va contestualizzato nella sua specificità, anche temporale, e va sottoposto a un professionista di fiducia.

Governo Italiano

MINISTERO DEL TURISMO  
REPUBBLICA ITALIANA

Cerca

Il Ministero ▼ Temi ▼ Destinatari ▼ Normativa e Studi ▼ Area Stampa ▼ Amministrazione trasparente ▼ Contatti ▼

## Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR)

Il CIN viene rilasciato dal Ministero del Turismo tramite la BDSR - Banca Dati nazionale delle strutture ricettive.