

Associati

VIVARELLI DOTT. ENRICO
CASANOVI RAG. FRANCO
TURCHI DOTT. LIVIO
SERAFINI RAG. RICCARDO

Altri Professionisti

PAMPANINI DOTT. DAVID

Firenze, 26 gennaio 2026

Circolare Clienti n. 3/2026

Ai Clienti interessati

Loro indirizzi

Oggetto: Legge di Bilancio 2026 – Locazioni brevi

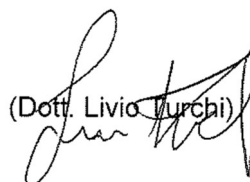
La Legge di Bilancio 2026 (L.199/2025) ha introdotto, tra le altre, importanti novità relative alle c.d. locazioni brevi.

Con l'occasione, soffermandoci, nelle allegate schede, anche sulla novità introdotte dalla Legge Toscana sul Turismo (L.R. 61/2024), ed al Regolamento attuativo del Comune di Firenze n. 27/2025, analizziamo la disciplina applicabile a:

- locazioni brevi (con particolare interesse al Comune di Firenze);
- strutture ricettive alberghiere;
- strutture ricettive extra-alberghiere.

Restando a disposizione per ogni chiarimento e/o necessità al riguardo, porgiamo i nostri cordiali saluti.

(Dott. Livio Turchi)



1. Locazioni brevi – novità a livello nazionale

A decorrere dal 1/01/2026 per i soggetti che locano, con contratti di locazione breve, più di 2 (due) beni immobili propri o di terzi, scatta la presunzione di imprenditorialità. Pertanto nel caso in cui il contribuente conceda in locazione 3 (tre) o più immobili mediante locazioni brevi, è obbligato ad aprire partita IVA ed assoggettare i redditi prodotti a reddito da impresa (con i conseguenti riflessi ai fini INPS, IVA ed Irpef), non sarà pertanto consentito usufruire della tassazione separata c.d. cedolare secca.

Ricordiamo che sino alla entrata in vigore della citata norma la presunzione di imprenditorialità scattava con la locazione di almeno 5 (cinque) immobili.

2. Locazioni brevi - Comune di Firenze

Per i soli immobili situati nel comune di Firenze, in attuazione della Legge Regionale sul Turismo, in data 05/05/2025 il Comune ha approvato il Regolamento n. 27/2025 che prevede le seguenti disposizioni.

2.a) autorizzazione comunale obbligatoria

L'attività di locazione turistica breve è consentita solo previa autorizzazione comunale, che sarà rilasciata per ciascuno immobile avente caratteristiche di civile abitazione e che avrà validità quinquennale.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da una serie di dichiarazioni e documenti, tra cui:

- dati catastali e planimetria;
- certificazione APE;
- conformità edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e impiantistica;
- rispetto delle norme di sicurezza, prevenzione incendi e impatto acustico;
- possesso di CIR e CIN, ove già disponibili.

Inoltre si prevede che in caso di vendita dell'immobile il nuovo proprietario dovrà presentare una nuova richiesta di autorizzazione (tranne in caso di cessione a titolo gratuito esempio successione).

2.b) Registro Comunale delle Locazioni Turistiche

A seguito del rilascio dell'autorizzazione, l'unità immobiliare sarà iscritta nel Registro Comunale delle Locazioni Turistiche. Precisiamo che ad oggi il suddetto registro non è ancora stato istituito. Sarà nostra cura trasmettere nuova informativa circa modalità e tempistiche di iscrizione.

2.c) requisiti strutturali degli immobili

Affinché un immobile possa essere destinato a locazione turistica breve, vengono introdotti i seguenti requisiti strutturali:

- possesso dei requisiti igienico sanitari e conformità urbanistico catastale,
- previsione di superficie minima dell'alloggio pari a 28 mq;
- dotazione obbligatoria di rilevatori di gas e monossido di carbonio estintori portatili a norma di legge;

2.d) requisiti e standard qualitativi

Vengono inoltre introdotti standard qualitativi minimi per lo svolgimento dell'attività di locazione breve, ovvero:

- rispetto dei parametri dimensionali definiti dall'art 50 del Regolamento edilizio vigente (camera singola >9 mq; camera matrimoniale >14mq, rispetto dei rapporti areo illuminanti, rispetto delle altezze minime ecc)
- identificazione diretta degli ospiti nel rispetto delle norme di pubblica sicurezza (TULPS che prevede l'obbligo di comunicazione in questura per pernottamenti di qualsiasi durata per clienti extra comunitari), prediligendo l'orario di arrivo e di partenza in fasce orarie che non rechino disturbo alla quiete dei condomini e dei residenti;
- esposizione all'interno dell'alloggio di istruzioni per la raccolta differenziata scritte in almeno due lingue;
- esposizione dei numeri di emergenza e recapiti del gestore;
- vademecum scritto in almeno due lingue (italiano/inglese) sulle regole di civile convivenza.

Viene infine ribadito il divieto assoluto di utilizzo di key box o dispositivi analoghi per la consegna delle chiavi e l'obbligo di esposizione del CIN - Codice Identificativo Nazionale.

Ricordiamo inoltre che per tutti i pernottamenti di qualunque durata vige l'obbligo di perfezionare in forma scritta il relativo contratto e di registrazione, solo per quelli di durata superiore a 30 giorni.

2.e) limitazioni territoriali – Nucleo Storico (Zona A)

Nel Nucleo Storico (Zona A) è consentita l'attività solo per le unità già regolarmente destinate a locazione breve nel corso del 2024, non sono ammesse nuove attivazioni.

Si precisa che il Comune ha facoltà di estendere analoghi limiti anche ad altre zone del territorio sulla base di specifici monitoraggi.

2.f) disposizioni transitorie

Le attività avviate dal 1° gennaio 2025 sono immediatamente soggette al Regolamento in oggetto, mentre quelle già attive nel 2024 beneficiano di una esclusione temporanea di 3 anni. Tutte le strutture sono invece tenute, indipendentemente dalla data di inizio di attività, a rispettare sin da subito gli standard qualitativi riportati al punto 2.d).

3. Strutture ricettive extra-alberghiere - Regione Toscana

Sono strutture ricettive extra-alberghiere le attività condotte in immobili con le caratteristiche edilizie della civile abitazione:

- a) affittacamere;
- b) bed and breakfast;
- c) case e appartamenti per vacanze;
- d) residenze d'epoca.

A decorrere dal 30/6/2026, l'esercizio delle attività di cui al presente articolo è consentito esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Inoltre l'attività di affittacamere, di bed and breakfast e di residenza d'epoca, svolta da uno stesso soggetto in più strutture ricettive nell'ambito del medesimo edificio, non può comunque superare il numero di camere e la capacità ricettiva di una singola struttura.

Invitiamo pertanto i clienti che svolgono le suddette attività in civili abitazioni a contattare lo scrivente studio, ovvero un tecnico di fiducia, per valutare fattibilità e costi per la trasformazione degli immobili.

4. Strutture ricettive alberghiere - Regione Toscana

A tutte le strutture alberghiere, il comma 6 dell'art 22 L.R. 61/2024, introduce le seguenti limitazioni.

Gli alberghi possono associare nella gestione, in aumento della propria capacità ricettiva e nei limiti del 40 per cento della medesima (riducibile dai comuni con apposita delibera), unità immobiliari residenziali ubicate entro duecento metri, purché sia garantita:

- l'unitarietà della gestione,
- l'utilizzo dei servizi della struttura alberghiera
- uniformità degli standard qualitativi e di sicurezza al livello di classificazione dell'albergo.

L'utilizzo delle unità immobiliari per le attività di cui al presente comma è consentito previo mutamento, ai fini urbanistici, della destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva.