



COMUNE DI CADERZONE TERME

AVVISO

NOVITÀ NORMATIVE 2026

– Locazioni brevi e presunzione di attività imprenditoriale –

Si informa la cittadinanza che, a decorrere dal 1° gennaio 2026, la legge 30 dicembre 2025 n. 199 (legge di bilancio 2026) ha modificato la disciplina fiscale delle locazioni brevi.

In base alla nuova normativa statale, il regime fiscale della locazione breve (cedolare secca) è applicabile solo se vengono destinati alla locazione non più di due appartamenti per periodo d'imposta.

Nei casi in cui gli immobili locati siano più di due, l'attività si presume svolta in forma imprenditoriale, ai sensi dell'art. 2082 del codice civile.

Si invita pertanto ogni proprietario di seconde case e immobili destinati ad affitto turistico, a valutare 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.

ADEMPIMENTI IN CASO DI ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

Qualora il locatore rientri nella fattispecie di locazione turistica "imprenditoriale", dovrà:

1. comunicare la **cessazione** dell'attività di locazione turistica in forma non imprenditoriale ("disattivare" gli alloggi in Banca dati provinciale DTU-Alloggi);
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> ;
1. 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, **decorso 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);
2. presentare al SUAP del Comune territorialmente competente la SCIA di locazione imprenditoriale per ciascun alloggio;

3. 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.

Si invitano 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>

Lì, 10 febbraio '26

Prot. N. 462

L'UFFICIO ATTIVITA' PRODUTTIVE COMUNALE