

L'ECO DI BERGAMO

MANOVRA 2026: CASA E FISCO AFFITTI, BONUS E PLUSVALENZE

CONTROLLI FISCALI PIÙ SERRATI PER LE LOCAZIONI SOTTO I 30 GIORNI, INCENTIVI RINNOVATI PER CHI SCEGLIE DI RISTRUTTURARE E CONFERMA DELLA «ZONA FRANCA» SULLE PLUSVALENZE PER CHI MANTIENE UN IMMOBILE PER OLTRE CINQUE ANNI

A cura della Redazione Valore Casa

Uno degli elementi di maggiore rilievo contenuti nella Legge Finanziaria 2026, approvata in via definitiva il 30 dicembre, riguarda la regolamentazione del settore degli affitti brevi, che negli ultimi anni si è caratterizzato per una significativa crescita. Già in passato il Governo era intervenuto per definire un quadro normativo più chiaro e coerente, anche introducendo il Codice Identificativo Nazionale e gli obblighi relativi ai dispositivi di sicurezza.

AFFITTI BREVI

La novità è che, a partire dal 1° gennaio 2026, i soggetti che possiedono più di due immobili destinati alla locazione breve, ossia per periodi inferiori ai trenta giorni, saranno tenuti ad aprire una partita IVA, adempiendo agli obblighi contabili e amministrativi previsti dalla normativa vigente. L'obiettivo del legislatore appare chiaro: rafforzare la vigilanza fiscale su queste forme di locazione, che si sono diffuse ampiamente grazie all'espansione di piattaforme digitali quali Airbnb e Booking. Tuttavia, tali novità comportano un impatto significativo sul settore.

«In passato, l'apertura della partita IVA era richiesta esclusivamente per coloro che affittavano almeno cinque appartamenti; attualmente, invece, è sufficiente destinare tre immobili alla locazione breve perché l'attività sia considerata imprenditoriale – sottolinea Luca Allevi, dottore commercialista, partner di Leaders –. Chiunque superi la nuova soglia dovrà procedere all'apertura della partita IVA e adempiere a tutti gli obblighi previsti. Tuttavia, i

PROROGATE PER IL 2026 LE DETRAZIONI AL 50% PER LA PRIMA CASA E CONFERMATO IL BONUS MOBILI

soggetti che possiedono i requisiti necessari, tra i più importanti: non aver conseguito redditi da lavoro dipendente superiori a 35.000 euro né ricavi superiori a 85.000 euro nell'anno precedente, possono scegliere di applicare il regime forfettario, che tassa gli affitti al 15% in luogo della tassazione IRPEF. Il forfait si riduce al 5%, con un risparmio fiscale non indifferente, se nei precedenti 3 anni non si è esercitata nessuna attività d'impresa e se l'attività non è una mera prosecuzione dell'attività di lavoro dipendente. Viceversa, qualora si destini solo uno o due immobili alla locazione breve e, dunque, in assenza di partita IVA, i proprietari possono optare per la tassazione IRPEF con aliquota progressiva a partire dal 23%, oppure per l'applicazione della cedolare secca; in quest'ultimo caso, il reddito del primo immobile subisce la ritenuta del 21%, mentre il reddito dell'eventuale secondo del 26%.

DETRAZIONI FISCALI

In materia di detrazioni fiscali per lavori edili, la Nuova Finanziaria ha prorogato, per il 2026, la disciplina attuale delle principali detrazioni edilizie, rinviando al 2027 le riduzioni introdotte dalla precedente Legge di Bilancio. Tale proroga consente di continuare a

beneficiare delle maggiori detrazioni, pari al 50% per gli interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica se effettuati sull'abitazione principale e al 36% negli altri casi. Rimane invariato anche il cosiddetto bonus mobili, che prevede una detrazione del 50% su una spesa massima di 5.000 euro. Addio, invece, al Bonus Verde, che non è stato prorogato.

Di fatto, le detrazioni restano invariate, così come invariati rimangono i significativi vantaggi fiscali che offrono. Comunque, per usufruire delle agevolazioni, rimane necessario documentare la conformità degli interventi agli standard tecnici richiesti, il che può comportare un aumento dei costi iniziali, anche se, nel medio-lungo periodo, le detrazioni sono in grado di compensare l'investimento sostenuto.

«Il 2026 rappresenta un anno chiave per chi sta valutando interventi di ristrutturazione, in particolare sulla prima casa. Salvo ulteriori proroghe, dal 2027 la detrazione per l'abitazione principale scenderà dal 50% al 36%, con una riduzione significativa del beneficio fiscale rispetto all'attuale regime – sottolinea Allevi –. Effettuare le opere entro la fine del 2026 consentirà di sfruttare le aliquote più elevate oggi in vigore, riducendo sensibilmente il costo effettivo dei lavori. Si raccomanda di valutare tempestivamente la fattibilità degli interventi, considerando sia i requisiti tecnici e documentali previsti dalla normativa vigente, sia i limiti di reddito introdotti dalla precedente Legge di Bilancio. In particolare, per redditi complessivi superiori a 75.000 euro, il limite di spesa ammissibile si riduce: ad esempio, nel caso del bonus ristrutturazione, il massimale di euro 96.000 diminuisce progressivamente all'aumentare del reddito a par-



Andrea Allevi



Luca Allevi

tire dal raggiungimento della soglia indicata».

PLUSVALENZE

Nessuna novità per quanto concerne la disciplina delle plusvalenze immobiliari realizzate dalle persone fisiche, che rimane una delle norme maggiormente apprezzate dagli investitori. Infatti, in base alla normativa, la plusvalenza realizzata dalla vendita di un immobile non è soggetta a tassazione qualora sia stato detenuto per almeno cinque anni. Quindi, le persone fisiche che vendono dopo aver posseduto l'immobile per oltre cinque anni continueranno a non dover pagare imposte sul guadagno generato dalla vendita.

Viceversa, per le persone fisiche che vendono prima dello scadere del quinquennio, sono disponibili due opzioni: la tassazione ordinaria, che comporta l'aggiunta del guadagno agli altri redditi e l'applicazione delle aliquote IRPEF, oppure il pagamento di un'imposta sostitutiva del 26% direttamente al momento del rogito. Quest'ultima soluzione è svantaggiosa per chi ha redditi bassi o molte spese deducibili. Naturalmente, la normativa in questione è applicabile esclusivamente alle persone fisiche; pertanto, qualora l'immobile fosse intestato a una società, la plusvalenza derivante dalla vendita sarebbe tassata come reddito d'impresa, indipendentemente dalla durata del possesso. «La scelta del legislatore di confermare la disciplina vigente sulle plusvalenze è particolarmente significativa per chi in-

veste negli immobili con un orizzonte temporale ampio – afferma Andrea Allevi, consulente finanziario indipendente del Family Office Leaders –. La stabilità normativa sulle plusvalenze aiuta chi desidera costruire valore nel tempo, perché consente di programmare gli investimenti, sia quelli mobiliari che immobiliari, senza il timore di imposte impreviste sulla vendita, indipendentemente dall'entità del profitto. Per chi guarda al lungo periodo, questa certezza è un elemento chiave e il fattore tempo continua a essere il miglior alleato del risparmiatore. È importante ricordare che l'investimento immobiliare realizzato dalle persone fisiche resta l'unico a non scontare un'imposta sulle plusvalenze, mentre tutti gli altri investimenti pagano l'IRPEF anche sulle plusvalenze fittizie generate dalla svalutazione della moneta, cioè dall'inflazione».

Gli investitori, nell'ambito delle normative sull'esenzione, si interrogano frequentemente sull'applicabilità di tale beneficio anche alle operazioni di cessione di immobili a uso commerciale. In proposito Andrea Allevi precisa: «L'esenzione da tassazione della plusvalenza in caso di cessione dopo il quinquennio è valida anche se oggetto della vendita sono immobili commerciali, tra i quali negozi, capannoni e così via. Il principio è ormai chiaro e non ci sono più dubbi. Ma attenzione: superato un certo numero di vendite di immobili, l'attività potrebbe essere considerata imprenditoriale e comportare l'obbligo di apertura della partita IVA».