

LOCAZIONI BREVI

Le locazioni brevi sono contratti di affitto di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Dal 1° gennaio 2025 è obbligatorio ottenere e esporre il Codice Identificativo Nazionale (CIN) per tutti gli immobili destinati a locazione breve. La normativa fiscale prevede la possibilità di applicare la [cedolare secca](#), con un'aliquota del 21% per il primo immobile affittato e del 26% per i successivi.

Caratteristiche principali

- **Durata:** La locazione non deve superare i 30 giorni per ogni singolo contratto.
- **Soggetti:** Vengono stipulate da persone fisiche che agiscono al di fuori di un'attività d'impresa.
- **Oggetto:** Possono riguardare l'intero immobile o anche singole stanze, a patto che l'immobile sia ad uso abitativo (categorie catastali da A1 ad A9, escludendo A10).
- **Esclusività:** Possono essere gestite anche tramite sublocazione o comodato, purché autorizzati dal proprietario.
- **Limite:** È consentito locare un massimo di quattro appartamenti per proprietario.

Adempimenti e normative

- **[Codice Identificativo Nazionale \(CIN\):](#)**

Dal 1° gennaio 2025 è obbligatorio richiedere e esporre questo codice su tutti gli annunci online e all'ingresso dell'immobile.

- **[Tassazione \(cedolare secca\):](#)**
 - È possibile optare per la cedolare secca con un'aliquota del 21% sul primo immobile affittato.
 - Per gli immobili successivi (dal secondo in poi) l'aliquota sale al 26%.
 - In alternativa, è possibile optare per il regime ordinario di tassazione.
- **Registrazione:**

Non è richiesta la registrazione del contratto se la durata totale non supera i 30 giorni con lo stesso inquilino.

Considerazioni aggiuntive

- **Stato normativo:**

Le normative e i regolamenti specifici possono variare a seconda del comune, soprattutto nelle grandi città.
- **Inositività:**

Le locazioni brevi sono un'opzione in crescita, anche grazie all'utilizzo di piattaforme online.