



LOCAZIONI

Affitti brevi 2026: il Regolamento europeo entra in vigore

CIN, fisco e obblighi delle piattaforme: la guida operativa per host e agenti.

Dal **20 maggio 2026** il Regolamento (UE) 2024/1028 è entrato in piena applicazione: è diritto vigente, direttamente applicabile in tutta l'Unione. Le piattaforme devono trasmettere ogni mese i dati delle prenotazioni alle autorità e rimuovere gli annunci privi di CIN valido. Per chi affitta non nasce un nuovo modulo, ma chi non è in regola con il CIN rischia di sparire dagli annunci.

Questo Quaderno è la **guida operativa** ai quattro livelli della disciplina — europeo, CIN nazionale, fiscale e locale — con checklist, casi pratici, FAQ, tabella delle sanzioni ed esempio fiscale. È il **complemento operativo del Quaderno N.14** (febbraio 2026), dedicato invece all'impatto della stretta sui valori immobiliari.

Destinatari: il **proprietario che affitta**, l'**agente** e il **property manager**. Sul piano fiscale: cedolare 21% su un'unità, 26% sulla seconda, presunzione d'impresa dal terzo immobile.

Affitti brevi 2026: il Regolamento europeo entra in vigore

SOTTOTITOLO CIN, fisco e obblighi delle piattaforme: la guida operativa per host e agenti

CATEGORIA Locazioni

DATA Maggio 2026

COLLEGATO A Quaderno USEC N.14 (Affitti Brevi 2026)

A CURA DI USEC, Ufficio Studi e Analisi Immobiliari

⚠ AVVISO AL LETTORE

Il presente Quaderno descrive il quadro operativo degli affitti brevi in Italia a maggio 2026, alla luce dell'entrata in piena applicazione del Regolamento (UE) 2024/1028 (20 maggio 2026). Costituisce il complemento operativo del Quaderno N.14 «Affitti Brevi 2026: la Grande Stretta e l'Impatto sui Valori Immobiliari» (febbraio 2026): non ripete l'analisi sui valori immobiliari, ma si concentra sugli adempimenti — CIN, obblighi delle piattaforme, regime fiscale e regole locali. Alcuni dettagli applicativi della disciplina fiscale attendono la circolare dell'Agenzia delle Entrate. Il documento ha finalità informative e di studio e non costituisce parere legale, fiscale né consulenza di investimento.

Nota metodologica

1) Dato istituzionale. Norme e scadenze sono citate per tipo, numero/anno e articolo, da fonti ufficiali: EUR-Lex per il Regolamento UE; Gazzetta Ufficiale e Normattiva per le norme nazionali; Agenzia delle Entrate per la prassi fiscale.

2) Dato proprietario USEC. I riferimenti di mercato derivano dal corpus USEC (MLS Listing+) e sono richiamati tramite rimando al Quaderno N.14.

3) Cross-validazione. I punti di prassi fiscale non ancora consolidati sono dichiarati come tali e rinviati alla circolare dell'Agenzia delle Entrate, non presentati come certezze.

1. Perché il Regolamento europeo cambia le regole adesso

Il 20 maggio 2026 il Regolamento (UE) 2024/1028 dell'11 aprile 2024 è entrato in piena applicazione. Non è più una scadenza futura né una direttiva da recepire: è un regolamento europeo, **direttamente applicabile** in tutti gli Stati membri. Da oggi le regole che governano la circolazione dei dati degli affitti brevi sono le stesse a Roma come a Barcellona o a Lisbona.

Per il proprietario che affitta e per l'agente che gestisce, il cambiamento è concreto e immediato: gli annunci non conformi vengono rimossi dalle piattaforme, e i dati delle prenotazioni viaggiano ogni mese verso le autorità. È il motivo per cui questo Quaderno esce ora: dire, con riferimenti certi, **cosa fare in concreto** per restare in regola e **cosa invece non cambia**, per non alimentare allarmismi.

1.1 Cronologia normativa essenziale

DATA	ATTO	COSA INTRODUCE
18/10/2023	D.L. 145/2023, art. 13-ter	Istituzione del CIN (Codice Identificativo Nazionale)
11/04/2024	Reg. (UE) 2024/1028	Adozione del quadro UE su raccolta e condivisione dati
02/11/2024	Avviso Ministero del Turismo	Operatività del CIN e della BDSR (applicazione delle disposizioni)
01/01/2025	Comunicato Ministero del Turismo	Termine per richiesta ed esposizione del CIN; decorrenza delle sanzioni
16/12/2025	Corte Cost. n. 186/2025	Legittima la potestà di Regioni e Comuni sulle locazioni brevi
01/01/2026	L. 199/2025 (Bilancio 2026)	Nuovo regime fiscale: presunzione d'impresa dal 3° immobile
20/05/2026	Reg. (UE) 2024/1028	Piena applicazione: obblighi mensili delle piattaforme

2. I quattro livelli della disciplina

La materia si regge oggi su quattro piani sovrapposti, da leggere insieme: europeo, nazionale (CIN), fiscale e locale.

2.1 Livello europeo — Regolamento (UE) 2024/1028

Il Regolamento istituisce un quadro armonizzato per la **raccolta e la condivisione dei dati** dei servizi di locazione di alloggi a breve termine, modificando il Reg. (UE) 2018/1724. La logica non è vietare, ma **rendere tracciabile**: più dati, più controlli, più parità di condizioni tra operatori.

- impone alle **piattaforme online** (Airbnb, Booking.com, Vrbo e simili) di trasmettere **mensilmente** i dati delle prenotazioni alle autorità (art. 9);
- richiede un **numero di registrazione unico** per ogni unità; in Italia **coincide con il CIN** — nessun codice aggiuntivo;
- convoglia i dati verso un **Punto di Ingresso Digitale Unico**; in Italia l'autorità competente è il **Ministero del Turismo**, tramite la BDSR;
- obbliga le piattaforme a **verificare il numero**, a **controlli a campione** e a **rimuovere gli annunci** privi di codice valido o incoerenti.

Cosa NON fa: non impone limiti di notti, non vieta zone, non disciplina l'accesso al mercato (leve nazionali e locali). Non introduce un nuovo adempimento autonomo a carico del singolo host.

PUNTO CHIAVE PER L'HOST

Il cambiamento pratico non è un nuovo modulo, ma la **tenuta dell'annuncio**: senza CIN valido e coerente con la BDSR, la piattaforma è ora tenuta a rimuovere il listing. Le sanzioni alle piattaforme arrivano fino al 4% del fatturato annuo nell'Unione: l'incentivo a rimuovere gli annunci irregolari è molto forte.

2.2 Livello nazionale — il CIN

Il Codice Identificativo Nazionale è disciplinato dall'**art. 13-ter del D.L. 18 ottobre 2023 n. 145**. Le disposizioni si applicano dal **2 novembre 2024**; il Ministero del Turismo ha però fissato al **1° gennaio 2025** il termine entro cui richiedere ed esporre il CIN, con decorrenza delle sanzioni da quella data. Il codice va **indicato in ogni annuncio** ed **esposto all'esterno** dell'immobile.

COME SI OTTIENE IL CIN, IN PRATICA

Si accede alla Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR) del Ministero del Turismo con identità digitale (SPID o CIE); si inseriscono i dati identificativi e catastali dell'immobile e, completata la procedura, il sistema **genera automaticamente il CIN**. Va poi riportato in tutti gli annunci (piattaforme e canali diretti) ed esposto all'esterno dell'unità.

All'obbligo di CIN si affiancano i **requisiti di sicurezza**: dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio ed estintori portatili a norma, in punti accessibili e visibili.

Sanzioni (art. 13-ter): da 500 a 5.000 € per la mancata indicazione del CIN negli annunci (per annuncio); da 800 a 8.000 € per la mancanza del CIN, con rimozione immediata dell'annuncio.

2.3 Livello fiscale — cedolare secca, soglia d'impresa, ritenuta

Il quadro fiscale 2026 deriva dalla **Legge 30 dicembre 2025 n. 199** (Legge di Bilancio 2026), che interviene sul regime introdotto dalla **L. 213/2023**. L'impianto, basato sul numero di unità locate nel periodo d'imposta:

UNITÀ IN LOCAZIONE BREVE	REGIME	NOVITÀ 2026
1 immobile	Cedolare secca 21% (unità individuata dal contribuente)	Invariato
2 immobili	Cedolare 21% sull'unità individuata + 26% sull'ulteriore	Limite massimo del regime non imprenditoriale
Dal 3° immobile	Presunzione d'impresa: P.IVA, SCIA, INPS commercianti (no cedolare)	Soglia abbassata: fino al 2025 era oltre 4 unità

La novità centrale è l'**abbassamento della soglia di imprenditorialità**: dal 2026, dal terzo immobile, scatta la presunzione di attività d'impresa. In alcuni casi il **regime forfettario** può risultare più conveniente della cedolare al 26%: la scelta va fatta con il commercialista.

Ritenuta degli intermediari. Quando l'incasso passa da una piattaforma o da un intermediario, questi opera una **ritenuta del 21%** sui canoni (art. 4, c. 5, D.L. 50/2017), **sempre a titolo di acconto**: il contribuente determina poi l'imposta dovuta (cedolare o IRPEF) e versa il saldo, scomputando la ritenuta. L'intermediario comunica i dati all'Agenzia delle Entrate e rilascia la Certificazione Unica.

UN ESEMPIO NUMERICO (ILLUSTRATIVO)

Ipotizziamo 18.000 € di canoni lordi annui da una stessa unità. La tabella mostra l'imposta nei diversi regimi: i primi due (cedolare 21% e 26%) valgono per chi resta nel regime non imprenditoriale (1-2 immobili); gli ultimi due (forfettario e IRPEF ordinaria) valgono dal terzo immobile, quando l'attività è d'impresa.

REGIME (SU 18.000 € DI CANONI)	BASE IMPONIBILE	IMPOSTA	QUANDO SI APPLICA
Cedolare secca 21%	18.000 €	3.780 €	1° immobile
Cedolare secca 26%	18.000 €	4.680 €	2° immobile (unità ulteriore)
Forfettario (impresa)	7.200 € (40% dei ricavi)	1.080 € (15%; 5% start-up) + contributi INPS	Dal 3° immobile
IRPEF ordinaria (impresa)	Ricavi meno costi	Per scaglioni IRPEF + contributi	Dal 3° immobile

Attenzione a non leggere la tabella come una classifica: i quattro regimi si riferiscono a situazioni diverse e non sono direttamente confrontabili. In particolare il forfettario, pur mostrando un'imposta sostitutiva contenuta, sconta i **contributi INPS commercianti** e ha requisiti d'accesso (soglia di ricavi); l'IRPEF ordinaria dipende dal reddito complessivo e dai costi deducibili. I numeri sono puramente illustrativi: la scelta del regime va fatta con il commercialista sul caso concreto.

⚠ AVVERTENZA FISCALE

Il quadro qui riportato (21% su un'unità, 26% sulla seconda, presunzione d'impresa dal terzo immobile) riflette la disciplina vigente. Alcuni dettagli applicativi — in particolare le condizioni per l'applicazione del 21% e gli obblighi di dettaglio in capo agli intermediari — vanno verificati sulla circolare dell'Agenzia delle Entrate e con il proprio commercialista prima di scelte definitive.

2.4 Livello locale — Comuni, Regioni e destinazione d'uso

Con la sentenza **n. 186/2025** (depositata il 16 dicembre 2025), la **Corte Costituzionale** ha respinto le censure del Governo contro la legge della Regione Toscana n. 61/2024 e affermato un principio rilevante: la **locazione turistica non rientra nel contenuto essenziale del diritto di proprietà** e può quindi essere regolata da Regioni e Comuni per ragioni urbanistiche, sociali e di interesse collettivo — fino a prevedere limiti, zone o un **cambio di destinazione d'uso**. La legge toscana, ad esempio, consente di mantenere la destinazione residenziale fino al 1° luglio 2026, imponendo poi il passaggio alla destinazione turistico-ricettiva per gli immobili abitativi usati stabilmente come struttura extra-alberghiera.

Il quadro è quindi **frammentato e in evoluzione**, e varia da Regione a Regione e da Comune a Comune. È un vero e proprio **rischio regolatorio** da mettere in conto in una decisione di investimento: prima di mettere a reddito un immobile in una determinata zona va verificato il regolamento locale vigente, perché può cambiare la fattibilità stessa dell'affitto breve.

3. La checklist operativa per chi affitta

COSA FARE ADESSO (HOST)

- ☐ **CIN su ogni unità**, indicato in tutti gli annunci ed esposto all'esterno dell'immobile.
- ☐ **Coerenza dei dati** dell'annuncio con la BDSR (indirizzo, tipologia, titolare): l'incoerenza è motivo di rimozione.
- ☐ **Requisiti di sicurezza**: rilevatori di gas e monossido di carbonio, estintori a norma, visibili.
- ☐ **Regime fiscale** definito in base al numero di unità: 1-2 unità cedolare 21%/26%; dal terzo P.IVA o forfettario col commercialista.
- ☐ **Ritenute del 21%** e Certificazione Unica conservate, per scomputarle a saldo.
- ☐ **Regolamento comunale** della città dell'immobile verificato (limiti, zone, destinazione d'uso).

4. Il ruolo dell'agente e del property manager

Per l'agente immobiliare e il gestore professionale la nuova fase è **un'opportunità di posizionamento**: il cliente-proprietario ha bisogno di una guida affidabile in un quadro a quattro livelli. L'agente che padroneggia CIN, fisco e regole locali diventa il punto di riferimento naturale.

Sul piano della responsabilità vale il principio generale dell'obbligo di informazione (art. 1759 c.c.): chi intermedia deve comunicare alle parti le circostanze rilevanti note o conoscibili con la diligenza professionale. In un contesto di controlli rafforzati, omettere la verifica del CIN o della conformità dell'annuncio espone a contestazioni.

Tre mosse operative: (1) verifica CIN/BDSR nel processo di acquisizione dell'incarico; (2) clausola nel mandato sugli obblighi del proprietario (CIN, sicurezza, fisco); (3) check periodico di conformità come servizio a valore aggiunto.

5. Casi pratici

Caso 1 — Un solo appartamento su piattaforma. Nessun nuovo adempimento diretto dal Regolamento, ma il CIN va indicato nell'annuncio ed esposto. Fiscalmente, cedolare al 21%. Senza CIN, l'annuncio viene rimosso.

Caso 2 — Due appartamenti stessa persona. Regime non imprenditoriale: 21% sull'unità individuata, 26% sull'altra. È il limite massimo.

Caso 3 — Dal terzo immobile. Presunzione d'impresa: P.IVA, SCIA, INPS commercianti. Valutare il forfettario col commercialista; la cedolare non è più disponibile.

Caso 4 — Agenzia / property manager con portafoglio. Ogni annuncio gestito deve avere CIN corretto e dati coerenti con la BDSR: un solo annuncio incoerente può essere rimosso, con danno al cliente. Conviene un audit di portafoglio prima dell'alta stagione.

6. Domande frequenti

D. Dal 30 maggio sono obbligato a nuovi adempimenti come host?

R. No, non in via diretta dal Regolamento UE: l'obbligo di trasmissione dati grava sulle piattaforme. Devi però essere in regola con il CIN, altrimenti l'annuncio viene rimosso.

D. Il numero di registrazione europeo è un codice nuovo, diverso dal CIN?

R. No. In Italia il numero di registrazione unico richiesto dal Regolamento coincide con il CIN: non serve richiedere un codice aggiuntivo.

D. Chi trasmette i dati delle mie prenotazioni?

R. Le piattaforme online (Airbnb, Booking, Vrbo e simili), con cadenza mensile, all'autorità competente: in Italia il Ministero del Turismo, tramite la BDSR.

D. Cosa rischio se l'annuncio non ha il CIN?

R. Rimozione dell'annuncio e sanzioni: 500–5.000 € se il CIN non è indicato in annuncio, 800–8.000 € se il CIN manca.

D. Quante tasse pago con due appartamenti?

R. Cedolare secca 21% su un'unità che individui tu, 26% sull'altra. È il limite del regime non imprenditoriale.

D. Cosa succede dal terzo immobile?

R. Scatta la presunzione d'impresa: partita IVA, SCIA e iscrizione INPS commercianti. La cedolare non si applica più; valuta il forfettario con il commercialista.

D. La ritenuta del 21% della piattaforma è la mia imposta finale?

R. No: è sempre a titolo di acconto. Determini l'imposta dovuta e versi il saldo scomputando la ritenuta subita.

D. Il mio Comune può vietarmi l'affitto breve?

R. Può regolamentare (limiti, zone, destinazione d'uso) se le misure sono proporzionate e motivate (Corte Cost. 186/2025). Verifica sempre il regolamento comunale vigente.

7. Sanzioni e indicazioni per profilo

VIOLAZIONE	SANZIONE	RIFERIMENTO
CIN non indicato nell'annuncio	500–5.000 € (per annuncio)	art. 13-ter D.L. 145/2023
CIN mancante / immobile privo di CIN	800–8.000 €, con rimozione dell'annuncio	art. 13-ter D.L. 145/2023
Piattaforma: dati non trasmessi o annunci senza CIN verificato	Fino al 4% del fatturato annuo nell'UE	Reg. (UE) 2024/1028

Le sanzioni alle piattaforme spiegano perché la rimozione degli annunci irregolari è ora sistematica. Per l'host, la prima difesa è la regolarità del CIN.

Indicazioni per profilo

- **Per chi affitta:** CIN, dati BDSR e sicurezza in regola prima della stagione; regime fiscale in base al numero di unità; ritenute e CU conservate.
- **Per chi compra / investe:** valuta l'immobile a reddito col nuovo quadro (soglia d'impresa dal terzo immobile, vincoli comunali), tenendo conto anche dei costi di gestione e delle commissioni delle piattaforme, che incidono sulla redditività netta, e del rischio regolatorio locale. Per l'impatto sui valori si rimanda al Quaderno N.14 e al White Paper 2026-2027.
- **Per l'agente / professionista:** integra la verifica di conformità nell'acquisizione e nel mandato; proponi un check periodico.

Disclaimer e fonti

Fonti. Regolamento (UE) 2024/1028 dell'11 aprile 2024 (EUR-Lex); art. 13-ter D.L. 18 ottobre 2023 n. 145 e Ministero del Turismo (CIN/BDSR); L. 30 dicembre 2025 n. 199 e L. 213/2023 (cedolare secca); art. 4 c. 5 D.L. 50/2017 (ritenuta intermediari); Corte Costituzionale n. 186/2025; dati di mercato USEC/AIGAB richiamati dal Quaderno N.14.

Il presente Quaderno ha carattere informativo e non costituisce parere legale, fiscale né consulenza di investimento. Le indicazioni vanno verificate sul caso concreto e sul regolamento comunale applicabile. Alcuni dettagli applicativi della disciplina fiscale attendono la circolare dell'Agenzia delle Entrate. Riproduzione parziale consentita con citazione: «Quaderno USEC N.25 — Affitti brevi 2026, USEC – Ufficio Studi e Analisi Immobiliari, CasainTV Market Hub, 2026».

Il Regolamento europeo non vieta: rende tracciabile. Per chi affitta e per chi intermedia, la regolarità non è più un adempimento formale, ma la condizione per restare visibili sul mercato.

ANALISI USEC