



Informa

Informazioni Generali

Scia per locazioni turistiche: marcia indietro del MIT

Modificando le FAQ recentemente pubblicate sul proprio sito Internet, il Ministero del Turismo (MIT) ha rivisto l'ambito di applicazione dell'obbligo di presentazione della SCIA per le locazioni turistiche (non locazioni brevi / di durata superiore a 30 giorni). In particolare, è stata stralciata la conclusione a cui era giunto il Ministero in base alla quale risultava applicabile anche alle locazioni turistiche la presunzione di "forma imprenditoriale" in caso di locazione di più di 2 unità immobiliari, espressamente prevista *soltanto per le locazioni brevi*. Per le locazioni turistiche di durata superiore a 30 giorni, pertanto, diversamente da quanto previsto per le locazioni brevi, la "forma imprenditoriale" dalla quale consegue l'obbligo di SCIA, non si configura per il solo fatto che sono locate più di 2 unità immobiliari. A seguito delle molteplici modifiche apportate dal Legislatore alla normativa riguardante le locazioni brevi, le locazioni turistiche e le strutture turistico-ricettive extralberghiere, sono stati introdotti nuovi vincoli e adempimenti a carico dei soggetti che pongono in essere le predette locazioni / attività. In particolare si rammenta che:

- con il [DL n. 145/2023](#) è stato introdotto, tra l'altro, l'**obbligo di presentare la SCIA** da parte dei soggetti che **svolgono in forma imprenditoriale** l'attività di **locazione turistica** ovvero di **locazione breve**;
- con la Finanziaria 2021, poi modificata dalla Finanziaria 2026, il Legislatore ha stabilito che la "**forma imprenditoriale**" si **presume sussistere quando la locazione breve riguarda più di 2 unità immobiliari** (più di 4 fino al 2025).

IL MINISTERO DEL TURISMO RIVEDE LA PROPRIA INTERPRETAZIONE

Con la FAQ 7.2 pubblicata ad inizio anno sul proprio sito Internet, il Ministero del Turismo era giunto alla conclusione che l'obbligo di presentazione della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** riguarda sia i soggetti che concedono in **locazione breve più di 2 appartamenti**, sia i soggetti che concedono in **locazione, per sola finalità turistica, più di 2 appartamenti**, per periodi superiori a 30 giorni.

Ciò in considerazione del fatto che, secondo il Ministero, in entrambi i casi, sono applicabili:

- sia l'[art. 13-ter, comma 8, DL n. 145/2023](#) ai sensi del quale



*"chiunque, direttamente o tramite intermediario, **esercita l'attività di locazione per finalità turistiche o ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50** [locazioni brevi], **in forma imprenditoriale**, anche ai sensi dell'articolo 1, comma 595, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, è soggetto all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)";*

- sia l'[art. 1, comma 595, Legge n. 178/2020](#) (Finanziaria 2021) che individuando la "**presunzione di imprenditorialità**", dopo le modifiche apportate ad opera dell'[art. 1, comma 17, Legge n. 199/2025](#) (Finanziaria 2026), dispone che



*"il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, [...] con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2026, è riconosciuto solo in caso di **destinazione alla locazione breve di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta**. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'**attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile ...**".*

Ora lo stesso Ministero ha **nuovamente aggiornato** le FAQ pubblicate, **rivedendo il proprio orientamento** con particolare riferimento alla **presunzione di imprenditorialità** di cui al citato comma 595, "allineandosi" all'interpretazione letterale del citato comma 595, che **circoscrive l'applicazione dello stesso alle sole locazioni brevi**.

In altre parole, pertanto:

- fermo restando che **anche per le locazioni turistiche**, in caso di esercizio dell'attività **in forma imprenditoriale**, è **necessario presentare la SCIA** al competente SUAP, ai sensi del citato [art. 13-ter, comma 8, DL n. 145/2023](#);
- il solo fatto che il contribuente conceda **più di 2 unità immobiliari in locazione turistica** (non locazione breve / per più di 30 giorni) **non configura "automaticamente"** l'esercizio dell'attività di locazione in **forma imprenditoriale**. Conseguentemente, la locazione turistica di più di 2 unità immobiliari non comporta l'obbligo di presentazione della SCIA se la locazione non rappresenta un'attività esercitata in forma imprenditoriale.

Il versamento del saldo IVA 2025

Entro il prossimo 16.3.2026 va effettuato il versamento del saldo IVA 2025 risultante dal mod. IVA 2026. Quanto dovuto può essere:

- versato anche in forma rateizzata (la rateizzazione deve essere completata entro il 16.12);
- differito al termine previsto per il saldo delle imposte sui redditi applicando una specifica maggiorazione (0,40% per mese o frazione di mese).

Il saldo IVA 2025 può quindi essere differito al 30.6.2026 con la maggiorazione dell'1,60% nonchè al 30.7.2026 con l'ulteriore maggiorazione dello 0,40%.

Entro il 16.3.2026 va effettuato il versamento del saldo IVA 2025. È possibile differire il versamento del saldo IVA al termine fissato per il saldo delle imposte sui redditi.

VERSAMENTO DEL SALDO IVA 2025

Il versamento del saldo IVA 2025 (di importo superiore a € 10) va effettuato entro il 16.3.2026:

- in **unica soluzione**;

ovvero

- in **forma rateale**. In tal caso:
 - quanto dovuto va suddiviso **in rate di pari importo** e dalla seconda rata vanno applicati gli **interessi dello 0,33% mensile** (la seconda rata va quindi maggiorata dello 0,33%, la terza dello 0,66%, la quarta dello 0,99% e così via);
 - le rate devono essere versate **entro il giorno 16 di ogni mese** di scadenza, **a partire dal 16.3.2026**, data entro la quale va versata la prima rata.



Il termine ultimo per completare la rateizzazione è fissato al 16.12. Di fatto quindi il contribuente può rateizzare il saldo IVA in un numero **massimo di 10 rate**.

VERSAMENTO RATEALE SALDO IVA 2025

Rata	Scadenza	Interessi
1	16.3.2026	--
2	16.4.2026	0,33%
3	18.5.2026	0,66%
4	16.6.2026	0,99%
5	16.7.2026	1,32%
6	20.8.2026	1,65%
7	16.9.2026	1,98%
8	16.10.2026	2,31%
9	16.11.2026	2,64%
10	16.12.2026	2,97%

È possibile **differire il versamento del saldo IVA al termine previsto per il saldo IRPEF / IRES, compreso l'ulteriore differimento** previsto dal comma 2 dell'art. 17, DPR n. 435/2001 (30° giorno successivo). Considerato che:

- il versamento del saldo IRPEF scade il 30.6 e quello del saldo IRES (generalmente) l'ultimo giorno del sesto mese successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta (30.6 per le società con esercizio coincidente con l'anno solare);
- è possibile effettuare i predetti versamenti entro il 30° giorno successivo con la maggiorazione dello 0,40%;

il saldo IVA 2025 **può essere differito al 30.6.2026** con la maggiorazione (al netto delle compensazioni) dello 0,40% per ogni mese o frazione di mese successivo al 16.3 e pertanto può essere versato:

- in **unica soluzione entro il 30.6 maggiorando quanto dovuto dell'1,60%**;
- in **forma rateale dal 30.6, maggiorando quanto dovuto dell'1,60%** e suddividendo l'importo così determinato nel numero di rate scelte, per **un massimo di 7** (la rateizzazione deve infatti essere completata entro il 16.12). **Dalla seconda rata** vanno applicati gli **interessi dello 0,33% mensile**.

È possibile **usufruire dell'ulteriore differimento al 30.7.2026** applicando alla somma dovuta al 30.6 (al netto delle compensazioni) **un'ulteriore maggiorazione dello 0,40%**.

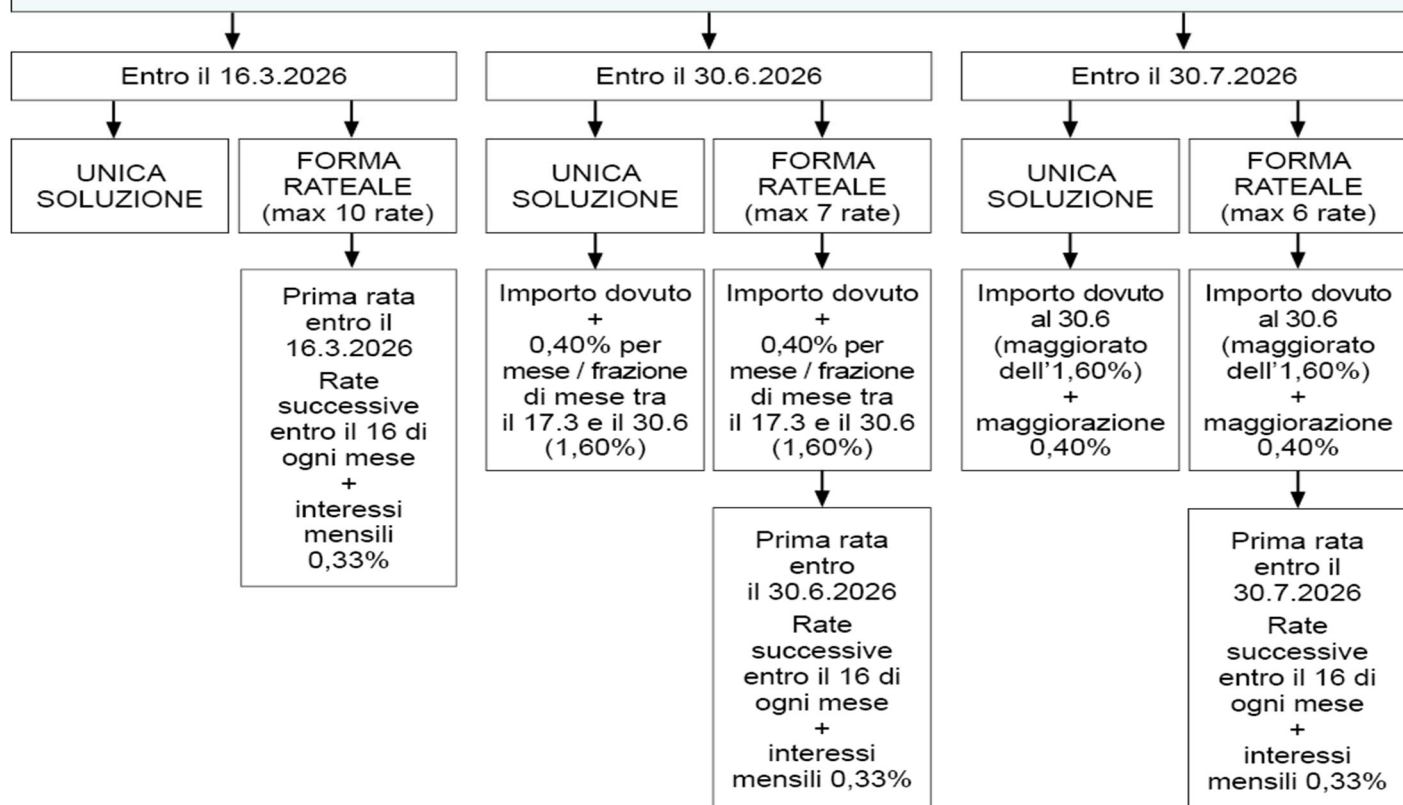
In tal caso il saldo IVA 2025 può quindi essere versato:

- in **unica soluzione applicando a quanto dovuto al 30.6 l'ulteriore maggiorazione dello 0,40%**;
- in **forma rateale applicando a quanto dovuto al 30.6 l'ulteriore maggiorazione dello 0,40%** e suddividendo l'importo così determinato nel numero di rate scelte, **per un massimo di 6**. **Dalla seconda rata** vanno applicati gli **interessi dello 0,33% mensile**.

Va inoltre considerato che, nelle istruzioni al mod. IVA 2026, l'Agenzia delle Entrate specifica che



“anche i soggetti con esercizio non coincidente con l'anno solare possono avvalersi del differimento del versamento dell'IVA versando l'imposta entro il 30 giugno a prescindere dai diversi termini di versamento delle imposte sui redditi”.

VERSAMENTO SALDO IVA 2025 (importo dovuto superiore a € 10)

Come specificato dall'Agenzia nella Risoluzione 20.6.2017, n. 73/E, la **maggiorazione dello 0,40% va applicata esclusivamente sull'ammontare "al netto delle compensazioni"**. Ciò è confermato anche nelle istruzioni del mod. IVA 2026 nelle quali è specificato che *"la maggiorazione dello 0,40% ... si applica sulla parte del debito non compensato con i crediti riportati in F24"*.

REGOLARIZZAZIONE OMESSO VERSAMENTO SALDO IVA 2025

L'omesso versamento del saldo IVA può essere regolarizzato tramite il ravvedimento di cui all'art. 13, D.Lgs. n. 472/97 beneficiando della riduzione delle sanzioni.

Termine regolarizzazione	Riduzione	Sanzione ridotta
Entro 14 giorni dalla scadenza	1/10	0,0833% giornaliero
Dal 15° al 30° giorno dalla scadenza	1/10	1,25% (12,5% / 10)
Dal 31° al 90° giorno dalla scadenza	1/9	1,3889% (12,5% / 9)
Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno della violazione	1/8	3,125% (25% / 8)
Oltre il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno della violazione	1/7	3,5714% (25% / 7)



Non è possibile usufruire del ravvedimento in caso di ricevimento dall'Agenzia delle Entrate dell'avviso di irregolarità / avviso bonario relativamente alla violazione commessa.

Il versamento della tassa libri sociali 2026

Entro il 16.3.2026 le società di capitali sono tenute al versamento della tassa annuale, per il 2026, per la vidimazione dei libri sociali. L'importo dovuto è collegato all'ammontare del capitale sociale alla data dell'1.1.2026 ed è così quantificato:

- € 309,87 se il capitale / fondo di dotazione non è superiore a € 516.456,90;
- € 516,46 se il capitale / fondo di dotazione supera € 516.456,90.

In caso di omesso versamento della tassa dovuta è possibile provvedere alla relativa regolarizzazione tramite il ravvedimento.

Entro il 16.3.2026 le società di capitali devono procedere al versamento della **tassa per la vidimazione dei libri sociali 2026**.

SOGGETTI OBBLIGATI

La tassa annuale è dovuta da **spa, srl e sapa**. Il Ministero delle Finanze nella Circolare 3.5.96, n. 108/E ha chiarito che, sono **obbligate** al versamento anche le società:

- in **liquidazione ordinaria**;

- sottoposte a **procedure concorsuali**, sempreché **permanga l'obbligo della tenuta dei libri da vidimare** nei modi previsti dal Codice civile.



In caso di **trasferimento della sede sociale** nella circoscrizione territoriale di competenza di un altro Ufficio dell'Agenzia delle Entrate dopo aver versato la tassa annuale, la società **non è tenuta ad un ulteriore versamento** in quanto non è necessaria una nuova vidimazione dei libri.

Relativamente ad una **società costituita a fine 2025** (ad esempio, 14.11.2025) con **chiusura del primo esercizio al 31.12.2026**, si ritiene che la **tassa sia dovuta per anno** e non per periodo d'imposta. Di conseguenza, la società:

- in sede di costituzione ha versato la tassa (dovuta) per il 2025;
- entro il 16.3.2026 dovrà versare quanto dovuto per il 2026.

SOGGETTI ESONERATI

Non sono tenuti al pagamento della tassa in esame:

- le società cooperative e di mutua assicurazione.**



In sede di vidimazione dei libri / registri da parte di una cooperativa / mutua assicuratrice è dovuta la tassa di concessione governativa pari a € 67 per ogni 500 pagine (o frazioni di 500 pagine). Ciò è richiesto anche in caso di vidimazione (eventuale) di un libro sociale (ad esempio, libro decisioni soci) da parte di una società di persone;

- i consorzi che non assumono la forma di società consortili** (RM 10.11.90, n. 411461);
- le società di capitali dichiarate fallite** (ordinanza Tribunale di Torino 19.2.96), in quanto il curatore è obbligato alla tenuta delle scritture previste dalla Legge Fallimentare, che devono essere vidimate dal Giudice Delegato "senza spese";
- le società sportive dilettantistiche** costituite in forma di società di capitali senza scopo di lucro affiliate ad una Federazione sportiva nazionale, ad una disciplina sportiva associata o ad un Ente di formazione sportiva a condizione che il relativo atto costitutivo sia conforme a quanto prescritto dalla [Legge n. 289/2002](#).

L'esonero dovrebbe essere collegato al fatto che l'art. 13-bis, comma 1, DPR n. 641/72 prevede che



"gli atti e i provvedimenti concernenti le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e le società e associazioni sportive dilettantistiche sono esenti dalle tasse sulle concessioni governative".

Pertanto, se tali soggetti non devono assolvere la tassa di CC.GG. in sede di vidimazione, gli stessi non sono neppure tenuti al versamento (forfetario) annuale.

AMMONTARE DOVUTO

La tassa annuale:

- sostituisce la tassa di concessione governativa per la vidimazione dei libri sociali** (libro assemblee soci, libro decisioni Consiglio di amministrazione, ecc.);
- è **deducibile** ai fini IRES / IRAP;
- è **dovuta in misura forfetaria** (indipendentemente dal numero di libri / pagine utilizzati nell'anno).

L'importo da versare è **differenziato** in base all'ammontare del **capitale sociale / fondo di dotazione della società risultante all'1.1 dell'anno per il quale si effettua il versamento**.

Per il versamento **relativo al 2026** va fatto riferimento al capitale sociale / fondo di dotazione all'1.1.2026.

Capitale sociale / fondo di dotazione all'1.1.2026	Tassa annuale dovuta
inferiore o pari a € 516.456,90	€ 309,87
superiore a € 516.456,90	€ 516,46



La tua impresa,
i nostri servizi

FACCIAMO CRESCERE
LA TUA AZIENDA

