

Aumento cedolare affitti brevi al 26%. Rischio calo dell'offerta, prezzi più alti e spinta al sommerso

L'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (AIGAB) esprime forte preoccupazione per l'innalzamento al 26% della cedolare sugli affitti brevi contenuto nella [bozza del Ddl di Bilancio 2026](#). Il provvedimento colpisce un comparto costituito per il 96% da proprietari singoli e rischia di generare diminuzione dell'offerta e aumento dei prezzi, riducendo la possibilità per molte famiglie italiane di andare in vacanza e favorendo una fuga verso il sommerso.

Di seguito il testo del Comunicato stampa AIGAB – Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi – del 20 ottobre 2026.

Comunicato stampa AIGAB del 20 ottobre 2026

“Se approvata, questa misura produrrà diminuzione dell'offerta e aumento dei prezzi con meno possibilità per le famiglie italiane di fare vacanze, oltre al rischio concreto di una fuga verso il sommerso. Inoltre, nel lungo periodo – spiega il Presidente dei gestori professionali Marco Celani – registreremo la diminuzione del valore complessivo delle nostre case: in Italia ci sono 9,6 milioni di abitazioni vuote e la ricchezza delle famiglie è in gran parte concentrata negli asset immobiliari. Se il valore delle case cala, il problema diventa strutturale per l'intera economia del Paese”.

Milano, 20 ottobre 2025

Una vera e propria **stangata sulle famiglie italiane**, perché colpisce le oltre **500.000 case** oggi presenti online, **il 96% delle quali appartiene a proprietari singoli**; un provvedimento che va a penalizzare tutte le famiglie che mettono a reddito un immobile per integrare il proprio tenore di vita; una doppia batosta perché arriva in un anno in cui abbiamo registrato una **stagnazione del turismo straniero** e, soprattutto, una **diminuzione drastica del turismo italiano**, con molti connazionali che hanno utilizzato la **seconda casa**, negli anni precedenti affittata per brevi periodi per sostenersi economicamente, per fare le vacanze. Il commento dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi contro **l'innalzamento al 26% per gli affitti brevi**, contenuta nella bozza della Finanziaria è tranchant.

*“Un **incremento del 24% dell'imposta** avrà un effetto drammatico, perché nel lungo periodo rischia di avere un impatto enorme sui **redditi delle famiglie**, sulla loro capacità di muoversi, di viaggiare e di affittare case nelle destinazioni italiane – sia di mare che di montagna o città d'arte”* spiega il Presidente AIGAB Marco Celani che aggiunge: *“Aspettiamoci anche una **ricaduta negativa sull'indotto**, perché, come abbiamo misurato, nei primi otto mesi dell'anno il settore ha generato circa **8,2 miliardi di euro di canoni di locazione**, tra affitti brevi e transitori.□ Con una manovra di questo tipo ci si aspetta una **contrazione di questo valore**, con conseguenze dirette sull'economia: se gli italiani non viaggiano e non vanno in vacanza, **spendono di meno**, e questo colpisce anche i settori di **trasporti, ristorazione, shopping, cultura e manutenzione delle case**.*

*Già due anni fa, quando era stato introdotto l'aumento dell'aliquota al **26% per le seconde case online**, si era*

*vista una **forte diminuzione del numero di case acquistate per investimento**. In passato, chi possedeva una seconda o terza casa la ristrutturava per metterla a reddito; l'aumento dell'imposta ha **disincentivato** questo comportamento. Il rischio, nel lungo periodo, è una **diminuzione del valore complessivo delle case degli italiani**. Ricordiamo che in Italia ci sono **9,6 milioni di abitazioni vuote** e che la **ricchezza delle famiglie italiane** è in gran parte concentrata negli **asset immobiliari**. Se il valore delle case cala, il problema diventa strutturale per l'intera economia del Paese".*

*L'esecutivo, è la richiesta di AIGAB, retroceda da quello che viene definito un **autogol** clamoroso soprattutto per un Governo che ha sempre dichiarato di non voler aumentare le tasse e, soprattutto, di voler tutelare il patrimonio immobiliare delle famiglie italiane.*

*"È infatti paradossale – spiega Celani – che, mentre si pensa di **escludere la prima casa dall'ISEE**, si vada invece a **tassare pesantemente la seconda casa**, che nell'oltre 30% dei casi è frutto di un'eredità situata in località dove i proprietari non hanno interesse a investire, ma che cercano comunque di mantenere e valorizzare.*

*Questa misura rappresenta dunque un vero e proprio paradosso e una **nuova batosta per le famiglie italiane**, che si troverebbero ancora una volta penalizzate, e di tutti gli attori di una filiera virtuosa che, ricordiamolo, nei primi otto mesi del 2025, nonostante il **peso negativo delle restrizioni e di continui ulteriori adempimenti introdotti**, ha contribuito con **41,7MLD sul PIL nazionale tra prenotazioni dirette (8,2MLD), indotto (33MLD) e ristrutturazioni, arredi e manutenzioni (0,6MLD)**".*

DATI SCENARIO A CURA DEL CENTRO STUDI AIGAB

- In Italia ci sono 35,2 milioni di case
- 9,6 milioni seconde case non utilizzate
- **Soltanto l'1,4% del totale delle abitazioni esistenti in Italia è promosso online con finalità di affitti brevi (502k, dato ad agosto 2025)**
- 25% seconde case promosse online sono gestite da aziende (operatori professionali)
- 96% delle case promosse online appartiene a proprietari singoli

Quanto valgono gli Affitti Brevi in Italia (gennaio-agosto 2025)

- 8,2 MLD Prenotazioni dirette
- 32,9 MLD Indotto
- 0,6 MLD Ristrutturazioni, arredi e manutenzioni
- TOT 41,7 MLD

Chi beneficia direttamente degli Affitti Brevi

- circa 30.000 gli operatori, professionali e non, coinvolti
- circa 150.000 le persone impiegate in modo diretto
- 000 famiglie proprietarie

Provenienza delle case messe a reddito con gli Affitti Brevi

- Eredità: 30,4%
- Sfitta da tempo: 26,1%
- Abitata in precedenza dai proprietari (necessità affitto temporaneo): 28,7%
- Acquistata per investimento: 12,6%

- Spostata da affitto lungo termine: 2,2%

Il testo del [bozza del disegno di legge di Bilancio 2026](#), che sarà trasmessa nei prossimi giorni al Parlamento.

ART. 7.

(Modifiche alla disciplina sulle locazioni brevi)

1. All'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, il secondo periodo è soppresso;

b) al comma 5, le parole «una ritenuta, a titolo d'acconto del 21 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «**una ritenuta del 26 per cento**» e, in fine, è aggiunto il seguente periodo:

«Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime di cui al comma 2, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.».

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a), si applicano a decorrere dal periodo d'imposta 2026. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera b), si applicano a decorrere dal 1° febbraio 2026.