



GS

LA SELEZIONE RISERVATA · NUMERO 2 — SETTEMBRE 2026

Forte dei Marmi & Tuscany

STUDIO BGSM & PARTNERS × GIULIA SANI · IMMOBILIARE DI PREGIO

IL PRIMO NUMERO

Dall'incontro tra il mondo immobiliare e quello fiscale nasce un servizio davvero completo. Per garantire ai propri clienti e partner un'assistenza impeccabile, **lo Studio BGSM & Partners** offre — tramite **Giulia Sani**, agente immobiliare — l'accesso a proposte selezionate, spesso **off-market**, con focus su Forte dei Marmi e la Toscana.

STUDIO BGSM & PARTNERS · REAL ESTATE DEPARTMENT

I. L'IMMOBILE DEL MESE



Un progetto di villa contemporanea nel cuore del Forte

VIA TRENTO 152 · FORTE DEI MARMİ (LU)

1.190

mq di lotto

324

mq su due livelli · 6 camere

€7M

richiesta

Nel cuore di Forte dei Marmi, il progetto di una villa contemporanea su un lotto di 1.190 mq: 324 mq distribuiti su due livelli, sei camere, ampi spazi living affacciati sul giardino, una terrazza panoramica di 114 mq e piscina privata di quasi 60 mq. Architetture in pietra e grandi vetrate per una dimora su misura in una delle località più ambite del Mediterraneo.

STATO DEL PROGETTO

Progetto non approvato · iter autorizzativo da definire. Superfici e immagini derivano dalla proposta progettuale e non costituiscono titolo edilizio.

RICHIEDI IL DOSSIER COMPLETO

IL SERVIZIO A 360°

Un immobile. Un solo team. Ogni dettaglio gestito.

Comprare in Italia, soprattutto dall'estero, significa molto più che scegliere la casa giusta. Grazie alla collaborazione tra lo Studio BGSM & Partners e Giulia Sani, ogni cliente è seguito sull'intero quadro — immobiliare, legale e fiscale — da un unico team coordinato.

Immobile

Selezione, visite, trattativa

Legale & Fiscale

Fiscalità internazionale, residenza, contratti

Gestione

Locazioni, manutenzione, reportistica

QUESTO MESE IN FOCUS

Affitti brevi 2026: cosa cambia per chi possiede più di una proprietà a Forte dei Marmi.

II. IL FOCUS FISCALE

Affitti brevi 2026: la nuova soglia che riguarda chi investe a Forte dei Marmi

Chi acquista una villa in Versilia e prevede di destinarla anche a locazione turistica deve fare i conti con le novità della Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025): la cedolare secca resta al 21% sul primo immobile locato in forma breve, ma sale al 26% dal secondo. Superata la soglia di due immobili, l'attività si presume esercitata in forma d'impresa, con obbligo di partita IVA.

21%

aliquota cedolare secca sul primo immobile locato in forma breve, a scelta del contribuente

26%

aliquota dal secondo immobile locato in forma breve in poi

2

immobili: soglia oltre la quale scatta la presunzione di attività d'impresa (P.IVA obbligatoria)

IL PUNTO DA NON PERDERE

Fino a due immobili la gestione resta privata ed è ammessa alla cedolare secca; dal terzo scatta l'obbligo di partita IVA, con effetti su IVA, contributi e deducibilità dei costi di gestione.

La soglia era fissata a quattro immobili fino al 2025: la Legge di Bilancio 2026 l'ha dimezzata. Per chi possiede o sta valutando più di una proprietà a uso turistico in Versilia, la scelta tra gestione privata e struttura societaria (ad es. una SRL immobiliare) va rivalutata caso per caso. Il quadro normativo è in evoluzione: ogni situazione va valutata singolarmente.

PARLIAMONE CON LO STUDIO

Nota di mercato

La domanda di immobili di pregio a Forte dei Marmi resta solida verso l'autunno, con l'interesse internazionale concentrato sulle soluzioni pronte e sulle ville con parco privato. A dettare il passo è la scarsità, non l'offerta.

Vivere Forte dei Marmi

Bagni storici, boutique e ristoranti d'alta gamma, le Alpi Apuane alle spalle del mare. Il connubio di lifestyle e riservatezza è la ragione per cui chi compra qui, poi, torna.

III. LO STUDIO RISPONDE

“Se compro una villa a Forte dei Marmi e voglio affittarla a breve termine dal 2026, cosa cambia per me?”

Se è la tua unica proprietà locata in forma breve, la cedolare secca al 21% resta invariata. Il tema si complica se possiedi o prevedi di acquistare altri immobili da destinare alla stessa formula: dal terzo scatta la presunzione d'impresa. Vale la pena strutturare la proprietà — anche in vista di acquisti futuri — prima di firmare il rogito, non dopo.

A CURA DELLO STUDIO BGSM & PARTNERS · FISCALITÀ IMMOBILIARE

I TUOI REFERENTI

Studio BGSM & Partners
CONSULENZA & FISCALITÀ

Giulia Sani
AGENTE IMMOBILIARE

Richiedi la selezione off-market

Una rosa riservata di immobili di pregio, prima che arrivino sui portali.

PRENOTA UNA CONSULENZA RISERVATA

Studio BGSM & Partners × Giulia Sani

Prato · Lucca · Pisa · Forte dei Marmi · Firenze
info@bgsm.it · +39 0574 575795

Ricevi questo bollettino in qualità di cliente o partner dello Studio BGSM & Partners.
Non desideri più riceverlo? Annulla l'iscrizione.