

Analisi e commenti

Iva piena sulla costruzione di residence turistici

9 Ottobre 2002

Non possono essere assimilati alle "case di abitazione non di lusso" gli alloggi destinati all'esercizio di attività turistico-alberghiere

Il contratto per la costruzione di un residence destinato ad attività turistico-alberghiere è soggetto a Iva con aliquota ordinaria del 20 per cento. Le unità abitative che lo compongono costituiscono, infatti, un "*luogo deputato all'esercizio di una attività d'impresa*" e non godono dei benefici previsti per le case di abitazione.

Tale indicazione è fornita dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 321 dell'8 ottobre, emanata a seguito di istanza di interpello proposta da una società operante nel settore della gestione alberghiera.

La società interpellante faceva presente di voler procedere alla costruzione di un residence, composto da una serie di alloggi da destinare all'accoglienza di turisti per periodi di vacanza, e chiedeva chiarimenti in merito alla corretta applicazione dell'Iva.

Sostanzialmente, si domandava se anche la costruzione di un "residence turistico-alberghiero" potesse rientrare nell'ambito della disposizione del numero 127-quaterdecies), della tabella A, parte III, allegata al Dpr n. 633 del 1972, che prevede l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento, tra l'altro, per i contratti di appalto stipulati per la costruzione di case di abitazione (diverse dalla "prima casa") che non presentano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

A parere dell'istante, le strutture da costruire, ancorché destinate all'esercizio di una attività d'impresa, possiedono, le medesime condizioni di abitabilità delle case di abitazione non di lusso e possono, pertanto, beneficiare dell'aliquota Iva ridotta.

Occorre ricordare che, proprio con riferimento all'applicabilità o meno delle agevolazioni previste per l'edilizia abitativa di tipo economico ai residence turistici, sono intervenute numerose pronunce della Corte di cassazione, di indirizzo non sempre uniforme.

Se, difatti, con alcune sentenze (ad esempio, la n. 1036 del 18 marzo 1975) la Suprema corte ha affermato che le unità immobiliari facenti parte del residence possono essere assoggettate allo stesso trattamento fiscale previsto per le case di civile abitazione non di lusso se possiedono le condizioni di abitabilità necessarie a ospitare un nucleo familiare, con pronunce più recenti (ad esempio, la n. 8129 del 15 giugno 2001) la stessa Cassazione ha, invece, escluso che la cosiddetta "casa-albergo", che costituisce una struttura funzionale all'esercizio di una attività d'impresa, possa essere assimilata alla casa di abitazione.

L'Agenzia delle Entrate ha ritenuto determinante la circostanza che gli alloggi venissero costruiti con la finalità di destinarli all'accoglienza turistico-alberghiera.

Non è, infatti, sufficiente a qualificare la struttura come casa di abitazione, il fatto che la stessa sia idonea, dal punto di vista strutturale, a ospitare nuclei familiari, poiché dotata, ad esempio, di bagno, di uso autonomo di cucina, eccetera.

La casa di abitazione deve essere, invece, intesa come un luogo destinato a ospitare, con tendenziale continuità, nuclei familiari per lo svolgimento della loro vita privata e deve costituire, pertanto, anche astrattamente, una stabile dimora per lo svolgimento della quotidiana vita domestica.

Nel caso prospettato nell'istanza, invece, la costruzione del residence era finalizzata all'esercizio di una attività turistico-alberghiera e, di conseguenza, gli alloggi da costruire costituivano, di fatto, un luogo deputato all'esercizio di una attività di impresa, che non può beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per le case di civile abitazione non di lusso.

di

Patrizia Russo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/iva-piena-sulla-costruzione-residence-turistici>