

## Giurisprudenza

# Affitto estivo + servizi personali: quindi, “questa casa è un albergo”

2 Aprile 2014

Ribaltata la sentenza dei giudici regionali, che avevano qualificato l'attività come locazione immobiliare atipica e, per questo, esente dall'imposta sul valore aggiunto



Concedere in godimento un immobile per una vacanza, con annessi servizi di carattere personale quali le pulizie o il cambio periodico della biancheria, costituisce una prestazione assimilabile a quella alberghiera e, pertanto, imponibile ai fini Iva.

Questo il principio enunciato dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 6501 del 19 marzo 2014.

## Il fatto

La controversia nasce a seguito di un avviso di rettifica ai fini Iva notificato dall'Agenzia delle Entrate a una ditta individuale, relativo al recupero dell'imposta non versata sul corrispettivo della cessione di godimento di una serie di unità immobiliari a uso di casa vacanze.

Avverso l'atto impositivo il contribuente proponeva ricorso, accolto sia in primo sia in secondo grado. A parere della Commissione tributaria regionale, l'avviso era da ritenersi infondato perché le cessioni costituivano semplici locazioni immobiliari - e non prestazioni alberghiere - e, in quanto tali, qualificabili come operazioni esenti dall'Iva (articolo 10, n. 8, Dpr 633/1972).

L'Agenzia delle Entrate ha impugnato in Cassazione la sentenza di merito, lamentando violazione e falsa applicazione del richiamato articolo 10.

A parere dell'Amministrazione, i giudici di merito sarebbero incorsi in errore quando hanno qualificato i rapporti in questione come locazioni immobiliari atipiche, argomentando la tesi sul

presupposto che *“la prestazione di singoli servizi connaturati alla atipicità della locazione, quali la pulizia finale del cambio della biancheria, non basta per se stessa a cambiare la natura del rapporto e configurare lo stesso come prestazioni tipo alberghiero”*.

La Corte suprema ha cassato la sentenza della Ctr e, decidendo nel merito, ha rigettato il ricorso introduttivo del contribuente.

### **La decisione**

La questione posta all'esame dei giudici di legittimità riguarda la corretta qualificazione ai fini Iva della concessione in godimento di unità immobiliari, in presenza di servizi aggiuntivi di natura personale, come pulizia e cambio della biancheria.

Nel caso concreto, una ditta individuale esercitava attività di locazione di appartamenti e case al mare in Sardegna, nel corso della stagione turistica, in favore di clienti procacciati direttamente o per il tramite di tour operator, fornendo anche il *“cambio settimanale della biancheria e la pulizia finale dei locali”*.

L'operatore economico ha trattato tali operazioni come locazioni immobiliari atipiche (articolo 10, n. 8, Dpr 633/1972), esenti dall'Iva e soggette a imposta di registro in misura proporzionale.

Tale interpretazione contrasta con quella dell'Agenzia, che considera la fornitura a carattere periodico di servizi di natura personale, connessi alla locazione a uso turistico degli immobili, suscettibile di caratterizzare i rapporti tra la ditta e i suoi clienti come *“rapporti di prestazione alberghiera e non di locazione”*.

Da qui la controversia, risolta dai giudici di legittimità in favore del Fisco.

Le argomentazioni alla base della decisione si inseriscono nel solco di un principio reiteratamente affermato in sede di legittimità, secondo cui *“l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno”* (cfr Cassazione, sentenze nn. 755/1991, 5632/1993, 17167/2002, 2265/2010).

Pertanto, è proprio la fornitura di servizi non meramente accessori l'elemento che caratterizza le prestazioni alberghiere dalla locazione immobiliare a uso abitativo o dall'ospitalità a pagamento nell'ambito di una famiglia.

Sulla base di tali considerazioni, la Corte di cassazione ha riaffermato il principio di diritto secondo

cui, nell'ipotesi di concessione in godimento di uno o più immobili arredati, con annessi servizi di carattere personale, come le pulizie o il cambio settimanale, il rapporto, *“specialmente se si inserisca in un attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, punto 8, D.P.R. 633/72”*.

Da qui, la legittimità dell'avviso di rettifica emesso dall'Agenzia delle Entrate.

di

**Emiliano Marvulli**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/affitto-estivo-servizi-personali-quindi-questa-casa-e-albergo>