

Giurisprudenza

Ulteriori servizi al cliente: questo albergo non è una casa

7 Febbraio 2019

Rilevano solo le prestazioni alla persona, non anche quelle direttamente connesse al godimento dell'immobile, quali la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas



Qualora la struttura ricettiva conceda in locazione, in cambio di un corrispettivo, l'uso di appartamenti corredato dalla fornitura di ulteriori servizi a carattere personale, come la pulizia dell'immobile e il cambio della biancheria, risulta configurabile l'esercizio di un'attività alberghiera, con conseguente imponibilità ai fini Iva.

È questo l'interessante principio che si ricava dalla pronuncia della Cassazione n. 2600 del 30 gennaio 2019.

Il giudizio di merito

Il contenzioso trae origine dalla notifica di tre avvisi di accertamento a una società in nome collettivo esercente attività alberghiera.

L'Agenzia delle entrate contestava la mancata applicazione dell'Iva sui corrispettivi riscossi in relazione alla concessione in uso di unità abitative non di proprietà, associata alla fornitura di ulteriori servizi, quali la pulizia e il cambio della biancheria.

La società invocava l'esenzione dall'imposta ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8, del Dpr 633/1972 all'epoca vigente, in quanto qualificava la prestazione quale sub-locazione di un immobile abitativo.

L'Agenzia delle entrate, al contrario, in virtù della fornitura di ulteriori servizi alla persona rispetto alla locazione dell'immobile, riteneva sussistere un rapporto di prestazione alberghiera, con

applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento.

Il contribuente, soccombente nei gradi di merito, proponeva ricorso per cassazione, assumendo l'insufficiente e carente motivazione della sentenza della Commissione tributaria regionale.

L'Agenzia resisteva presentando controricorso.

La pronuncia della Cassazione

La Cassazione ha respinto il ricorso del contribuente, condannandolo anche alla refusione delle spese di lite sostenute per il giudizio di legittimità.

I giudici di legittimità hanno ritenuto corretto l'iter logico giuridico seguito dalla Ctr.

In particolare, è risultato ineccepibile il ragionamento dei giudici di merito laddove riconduce l'ipotesi "*...di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della res locata (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere personale (come le pulizie od il cambio della biancheria)...*" nell'alveo della prestazione alberghiera, imponibile ai fini Iva.

Tale conclusione è avvalorata dal riscontro effettuato dai giudici circa l'autorizzazione della predetta società all'esercizio di struttura ricettiva extra alberghiera e, soprattutto, dalla pacifica ammissione inserita dal contribuente nel ricorso secondo cui la società avrebbe fornito prestazioni di servizi aggiuntive rispetto alla mera locazione degli immobili.

Osservazioni

Con la sentenza in commento, la Cassazione coglie l'occasione per delineare i confini tra attività da considerare alberghiere e attività da qualificare come locazione di case vacanze. Con riferimento agli immobili abitativi, la distinzione è fondamentale per capire se la fattispecie, a seconda dei casi, sia da attrarre o meno, da un punto di vista oggettivo, fra le operazioni da assoggettare all'Iva.

Non vi è dubbio, in giurisprudenza, che l'attività alberghiera, al pari della mera locazione, possa avere a oggetto la messa a disposizione di un intero appartamento.

Sul punto, la Cassazione (6501/2014) ha specificato che si è in presenza di un'azienda alberghiera non solo quando si tratta di un esercizio ricettivo aperto al pubblico, a gestione unitaria, che fornisce alloggio in camere ubicate in uno o più stabili, ma anche quando si realizza la situazione propria dei *residence* nell'ambito del quale, ai clienti, viene offerta la disponibilità di un mini-appartamento e lo stabile costituisce nel suo insieme un condominio.

La concessione in uso di appartamenti non è in ogni caso condizione di per sé sufficiente a far rientrare la fattispecie nell'ambito dell'attività alberghiera. Risulta fondamentale, a tal proposito,

che la locazione sia accompagnata da ulteriori servizi resi alla persona, non rilevando invece quelli direttamente connessi al godimento dell'immobile. A titolo esemplificativo, ai fini della qualificazione dell'attività alberghiera, possono rilevare la pulizia dell'immobile e il cambio della biancheria, mentre non rilevano, per esempio, i servizi di climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas, poiché strumentalmente e direttamente connessi alla fruizione della cosa locata.

di

Stefano Scordia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/ulteriori-servizi-al-cliente-questo-albergo-non-e-casa>