

IVA - AFFITTI BREVI - CASA VACANZA

È corretto considerare in esenzione Iva (art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 633/1972) la locazione per brevi periodi, ossia inferiori a 30 giorni, di una casa vacanza (unità abitativa situata nella Regione Campania) da parte di una società che l'ha acquistata, senza la fornitura di alcun servizio aggiuntivo di tipo alberghiero, ma con la sola fornitura di energia elettrica e acqua?

Nel presupposto che sia riscontrato il requisito **soggettivo**, ossia che - come avviene nel caso di specie - il soggetto **locatore** operi in **regime d'impresa** (quindi non di soggetto sprovvisto di partita Iva), la locazione assume **rilevanza** ai fini dell'applicazione dell'**Iva**, in quanto l'operatore agisce nell'ambito di un'**attività non occasionale e opportunamente organizzata**. In tal caso, è necessario determinare il regime Iva applicabile, **verificando** se l'attività svolta:

- › integri i requisiti di un'**autentica attività di locazione immobiliare**, così ricadendo nel regime di cui all'art. 10, co. 1, n. 8), D.P.R. 26.10.1972, n. 633 [CFF ❶ 210] (che prevede, per gli immobili abitativi locati da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione, il **regime di esenzione**); o
- › integri, in presenza di **servizi accessori** alla mera locazione immobiliare, una **prestazione di servizi** di tipo **alberghiero** (con conseguente applicazione del regime Iva di **imponibilità**, scontando l'aliquota del **10%** secondo il n. 120), Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972 [CFF ❶ 521]).

Su quest'ultimo aspetto, va peraltro evidenziato che le case e gli **appartamenti** per le **vacanze** sono ricompresi tra le **strutture ricettive** per le quali si rende applicabile l'aliquota Iva del **10%** di cui al citato n. 120), Tabella A, Parte Terza, D.P.R. 633/1972. In tal senso, si segnala la R.M. 14.1.2014, n. 8/E, per cui la misura **ridotta** dell'aliquota Iva (10%) sarebbe applicabile per le locazioni ad «uso **turistico**» di unità abitative, nell'ambito di un'attività riconducibile al settore **turistico-alberghiero** secondo la **normativa regionale** di settore.

Il caso del lettore **non rientra** in questa seconda tipologia, e va di conseguenza ammesso al regime di **esenzione Iva**.

In proposito, si sottolinea inoltre che l'art. 4, D.L. 24.4.2017, n. 50, conv. con modif. dalla L. 21.6.2017, n. 96, ha definito le **locazioni brevi** come «i contratti di immobili ad **uso abitativo** di durata **non superiore a 30 giorni**, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di **fornitura di biancheria** e di **pulizia** dei locali, stipulati da **persone fisiche, al di fuori** dell'esercizio di attività di **impresa**, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare». A tali contratti, stipulati **dall'1.6.2017**, si applichino le disposizioni relative alla **cedolare secca**, con l'aliquota del **21%** in caso di opzione.