

## LA TASSAZIONE NELLE LOCAZIONI DI CASE PER LE VACANZE

di Avv. prof. M. di Bari

Quale tassazione sconta la casa per le vacanze ?

La locazione di unità immobiliari "ad uso di case e appartamenti per vacanze", catastalmente classificate A/3, quale regime impositivo IVA sconta ?

In base all'attuale quadro normativo, delineato dall'articolo 10, n. 8), del DPR n. 633 del 1972, come riformulato dall'articolo 35, comma 8, del decreto legge n. 223 del 2006 le locazioni, anche finanziarie, di immobili abitativi costituiscono operazioni esenti da IVA.

Dall'ambito di esenzione devono ritenersi escluse, tuttavia, in conformità a quanto espressamente stabilito dalla normativa comunitaria [Dir. 2006/112/CE del 28 novembre 2006, articolo 135, punto 2, lett. a), rifusione della VI direttiva CEE 17 maggio 1977, n. 388, articolo 13. B, b), n.1], le prestazioni di alloggio effettuate nel settore alberghiero, individuato secondo le definizioni degli ordinamenti interni dei singoli Stati membri.

L'Agenzia delle Entrate si è già espressa in tal senso con la risoluzione n. 117 del 10 agosto 2004, con la quale ha chiarito che l'attività di locazione immobili ad uso turistico può essere qualificata come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero se sia qualificabile come tale sulla base della normativa di settore.

In tal caso è assoggettata ad IVA, con applicazione dell'aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 120) della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, concernente "prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle strutture ricettive di cui all'art. 6 della legge 17 maggio 1983, n. 217 e successive modificazioni..."

Tale orientamento deve ritenersi confermato anche in relazione al mutato quadro normativo disposto dal decreto legge n. 223 del 2006.

Pertanto, anche in base al vigente quadro normativo, affinché le locazioni di immobili abitativi possano essere qualificate attività di tipo turistico - alberghiero, e attratte nella specifica normativa IVA prevista per l'attività propria degli alberghi, motel, esercizi di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, e simili, è necessario che ricorrano i requisiti a tal fine richiesti dalla normativa di settore.

[www.studiolegaledibari.net](http://www.studiolegaledibari.net)