

# Affitti brevi, sì alla cedolare sui canoni della villa locata da un intermediario

 di *Cristiano Dell'Oste*

14 Ottobre 2024

Via libera alla cedolare secca anche quando il locatore ha concesso la casa a un intermediario che gestisce gli affitti brevi. La Corte di giustizia tributaria della Puglia arriva a questa conclusione nella sentenza 3308/22/2024 (presidente e relatore Dima), decidendo l'appello del proprietario di una villa in provincia di Lecce.

La pronuncia dei giudici pugliesi richiama la sentenza 12395/2024 della Cassazione, che ha superato la prassi decennale delle Entrate e ha affermato che «il locatore può optare per la cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio di una attività d'impresa o di arti e professioni». A ben vedere, però, la decisione del caso concreto si basa su un presupposto diverso.

## Il contratto

Il proprietario di una villa firma un contratto con una società londinese alla quale concede la disponibilità dell'immobile a fronte dell'impegno di «promuovere le locazioni» e «stipulare i contratti con i clienti con mandato senza rappresentanza».

La società affitta la casa ai turisti, incassa i canoni, trattiene la propria provvigione e riversa l'importo netto al proprietario. Quest'ultimo paga quasi 24mila euro di cedolare secca e indica i canoni nel modello Redditi (in particolare, presenta una dichiarazione integrativa).

A questo punto l'agenzia delle Entrate contesta che la società londinese è l'inquilino e che – in linea con quanto affermato fin dalla circolare 26/E/2011 – il proprietario della villa non può optare per la cedolare. Da qui l'emissione di un avviso di accertamento che punta a recuperare l'Irpef e le addizionali su un maggior reddito di oltre 80mila euro. Dopo un giudizio di primo grado favorevole al Fisco, la Corte di secondo grado pugliese dà ragione al contribuente.

## Le motivazioni

La sentenza ricorda innanzitutto che «lo “status” del conduttore» è del tutto indifferente rispetto all'opzione del locatore per la cedolare secca, sulla falsariga della sentenza 12395.

I giudici pugliesi però si soffermano anche sul tipo di rapporto contrattuale stipulato dal contribuente e negano che la società londinese possa essere considerata inquilino. Si legge nella pronuncia: «Le parti hanno inteso porre in essere un contratto atipico in cui [il locatore], conservando l'esclusività dei poteri connessi alla proprietà, concede (...) la sola disponibilità della villa al fine precipuo di promuovere le locazioni a fine turistico». La società, insomma, è un intermediario con mandato senza rappresentanza, non un inquilino. D'altra parte, per poter parlare di locazione mancano la consegna del bene e il godimento diretto da parte della società; inoltre, la società non è tenuta a pagare un canone, ma solo una percentuale sulle somme incassate. Come dire: in certi casi, nel campo delle locazioni brevi, non occorre la giurisprudenza della Cassazione per sdoganare la cedolare.