

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.