

ADEMPIMENTI

La gestione delle case vacanza: una possibile soluzione

di Leonardo Pietrobon

Una delle questioni più delicate legate alla gestione degli immobili è sicuramente la **locazione delle unità abitative ubicate nelle località turistiche** o nelle grandi città artistiche, meta di un flusso di turisti di notevole rilevanza. La problematica a cui si fa riferimento riguarda le **persone fisiche** che detengono tali immobili nella c.d. **“sfera privata”** e **locano periodicamente** tali immobili, con una **frequenza** di locazione **non certo “tradizionale”**, come potrebbe essere quella che caratterizza i contratti di locazione liberi o convenzionati.

Si ritiene che la **problematica** a cui si fa riferimento sussista, in alcune circostanze, in una serie di elementi sia di **natura amministrativa** e sia di **modalità di “gestione” degli immobili** appartenenti alla sfera privata.

In primo luogo è doveroso ricordare che gli **aspetti puramente amministrativi** dell'attività turistico-ricettiva è **demandata al regolamento regionale**. Di fatto, quindi, ogni Regione stabilisce quelli che sono i **parametri oggettivi e soggettivi**, al sussistere dei quali un soggetto – senza distinzione di forma e modalità di esercizio – svolge (e può svolgere) attività turistico ricettiva.

La sussistenza, quindi, anche se solo dal punto di vista amministrativo, delle condizioni affinché un soggetto sia **qualificato come esercente attività turistico-ricettiva**, anche per la mera gestione di uno o più immobili a destinazione abitativa, deve fare **riflettere la persona fisica** titolare di tali immobili sulla **corretta “imputazione” degli stessi nella sfera privata**, in luogo di un esercizio, di fatto, di **un’attività d’impresa**.

La riflessione sopra richiamata appare ancora più opportuna se, in aggiunta o anche in assenza delle condizioni amministrative stabilite a livello regionale, il **detentore degli immobili non si limita alla “pura” locazione**, ma in aggiunta alla messa a disposizione dell’immobile si preoccupa di fornire – a fronte di un corrispettivo – dei **servizi aggiuntivi** classici **delle case vacanze**, quali ad esempio:

- il **servizio di pulizia** al momento dell'inizio della locazione e al termine della stessa;
- il servizio di **cambio periodico della biancheria**;
- la **messa a disposizione di uno o più posti spiaggia**, con la relativa attrezzatura;
- il **servizio di trasporto** dall'aeroporto alla località di ubicazione dell'immobile;
- l'**organizzazione di tour enogastronomici** o di altra tipologia.

Tali servizi “aggiuntivi” potrebbero far **riqualificare la persona fisica come un soggetto impresa**,

con tutte gli **effetti collaterali derivanti da tale considerazione**, quali ad esempio:

- la **mancata presentazione dei modelli dichiarativi** propri del reddito d'impresa (dichiarazione annuale Iva, studi di settore);
- la **mancata esecuzione dei versamenti delle imposte dirette** (Irap) e indirette (Iva);
- per terminare con **un recupero**, in alcuni casi abbastanza importante, **di imposte non versate nel caso in cui la persona abbia adottata il regime della cedolare secca con l'aliquota più bassa prevista per i contratti convenzionati.**

Con riferimento a tale ultimo aspetto, fonte di una possibile soluzione al prospettato problema deriva dalla lettura della **Circolare 26/E/2011 in tema di cedolare secca**, la quale affronta la questione dell'applicabilità o meno del citato regime sostitutivo nel caso in cui la persona fisica lochi i propri immobili mediante l'**intervento di agenzie di intermediazione immobiliare**.

Tralasciando in un primo momento l'argomento affrontato nel citato documento di prassi dall'Agenzia delle entrate, appare utile evidenziare che una **possibile soluzione**, alla probabile **riconduzione** nel reddito d'impresa di **quanto percepito dalla locazione degli immobili** e dalla fornitura dei servizi aggiunti sopra elencati, potrebbe proprio essere quella di far **intervenire mediante un mandato con rappresentanza un'agenzia di gestione immobiliare**, con la quale intrattenere un unico rapporto di locazione e demandando alla stessa tutta la gestione degli immobili, con la fornitura anche, eventualmente, dei servizi aggiuntivi.

Sul punto si ricorda che in virtù di quanto disposto **dall'articolo 1704, codice civile, solo in presenza di mandato con rappresentanza, il mandatario "agisce in nome del mandante"**; viceversa, in caso di mandato senza rappresentanza, non si verifica alcuna sostituzione in quanto il mandatario "agisce in nome proprio" e "*acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi*".

Con riferimento quindi alla locazione la stessa Agenzia delle entrate afferma che "**il contratto di locazione è concluso in nome e per conto del proprietario dell'immobile il quale assume direttamente diritti e obblighi nei confronti del conduttore. In detta ipotesi l'opzione per il regime sostitutivo della cedolare comporta l'esclusione dall'applicazione dell'Irpef per i redditi fondiari derivanti dalla locazione, delle imposte di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione**".

Tale conclusione, **legittima** quindi **da un lato l'applicazione della cedolare secca** anche nel caso in cui vi sia l'intervento di un'agenzia mandataria per la locazione degli immobili e **dall'altro lato la possibilità di ridurre (se non quasi eliminare) il rischio di una possibile riqualifica del proprietario degli immobili come imprenditore**.