

CASI OPERATIVI

Affitto di immobili a uso turistico tramite mandato con rappresentanza

di **Euroconference Centro Studi Tributari**

 **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata** con l'**AI** per lo **Studio del Commercialista** [scopri di più >](#)

Una società, iscritta all'albo degli agenti d'affari in mediazione svolge l'attività di intermediazione immobiliari in locazioni brevi turistiche, con le seguenti modalità:

- l'agente sottoscrive un mandato con rappresentanza con il proprietario dell'immobile ammobiliato. Il mandato riguarda la locazione breve dell'immobile senza servizi aggiuntivi;
- l'immobile viene proposto dall'agente su piattaforme telematiche quali Booking o Airbnb. La fattura per la commissione delle piattaforme viene emessa direttamente alla società immobiliare con Iva al 22%;
- all'agenzia immobiliare vengono fatturate anche le spese di pulizia da un operatore Iva con inversione contabile;
- l'agenzia immobiliare successivamente fattura la provvigione concordata all'ospite (hanno deciso di addebitarla a tale soggetto e non al proprietario) con Iva al 10%;
- l'agenzia rifattura i costi di pulizia e le commissioni delle piattaforme *online*, con Iva al 22%, ai proprietari che soggetti senza partita Iva. Successivamente, mensilmente, l'agenzia traferisce al proprietario la somma incassata per il soggiorno al netto della fattura emessa nei confronti del proprietario stesso e dell'ospite per la commissione.

Si chiede se tale modalità sia corretta.

L'agenzia vorrebbe modificare l'impostazione sopra descritta rettificando i contratti e addebitando spese, commissioni e provvigione direttamente al proprietario con fatturazione differita mensile riepilogando tutti i soggiorni del mese.

Si chiede anche se tale impostazione sia corretta.

Si chiede, da ultimo, se la società, iscritta all'albo degli agenti d'affari in mediazione e che svolge intermediazione in locazioni brevi turistiche, possa essa stessa affittare, sempre con locazioni brevi turistiche, un immobile detenuto in locazione o se tale attività sia

incompatibile con l'intermediazione immobiliare.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)



FiscoPratico