



N. 6501 / 14

M

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - T

FN

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. MARIO CICALA - Presidente -
- Dott. MARCELLO IACOBELLIS - Consigliere -
- Dott. ANTONINO DI BLASI - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE CARACCILO - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -

*TRIBUTI
IVA

Ud. 19/02/2014 - CC

R.G.N. 29197/2011
non 6501
 Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 29197-2011 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 06363391001 in persona del
 Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI
 PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
 STATO, che la rappresenta e difende, ope legis;

- *ricorrente* -

contro

MELONI LUCIA GRAZIA;

- *intimata* -

avverso la sentenza n. 221/08/2010 della Commissione Tributaria
 Regionale di CAGLIARI - Sezione Staccata di SASSARI
 dell'8.10.2010, depositata il 15/10/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/02/2014 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONELLO COSENTINO.

L'Agenzia delle Entrate ricorre contro la sig.ra Lucia Grazia Meloni per la cassazione della sentenza con cui la Commissione Tributaria Regionale della Sardegna, confermando la sentenza di primo grado, ha annullato un avviso di rettifica IVA concernente l'imposta non versata nell'anno 1999 sul corrispettivo della cessione del godimento di unità immobiliari ad uso di "casa vacanze".

Secondo la Commissione Tributaria Regionale le suddette cessioni sarebbero qualificabili come locazioni immobiliari e non come prestazioni alberghiere e, pertanto, sarebbero esenti da imposta ai sensi dell'articolo 10, punto 8, d.p.r. 633/72.

Con l'unico motivo di ricorso la difesa erariale denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 10, punto 8, d.p.r. 633/72 in cui la Commissione Tributaria Regionale sarebbe incorsa qualificando i rapporti in questione come locazioni atipiche e non prestazioni di servizi, sull'argomento che *"la prestazione di singoli servizi connaturati alla atipicità della locazione, quali la pulizia finale del cambio della biancheria, non basta per se stessa a cambiare la natura del rapporto e configurare lo stesso come prestazioni tipo alberghiero"*.

All'esito del deposito della relazione ex art. 380 bis c.p.c. - notificata alla parte ricorrente - la causa è stata discussa nell'adunanza della camera di consiglio del 19.02.14, per la quale non sono state depositate memorie difensive ed alla quale nessuno è comparso.

Il ricorso appare fondato.

Nella sentenza gravata si accerta che la contribuente effettuava *"attività di locazione di appartamenti e case al mare a Porto Rotondo-Olbia, località Monte Majore, durante la stagione turistica, locali offerti tanto a clienti procacciati direttamente quanto a tour operators che a loro volta li cedevano"*

alla propria clientela" e che la stessa "oltre all'immobile forniva il cambio settimanale della biancheria e la pulizia finale dei locali".

La fornitura di detti servizi di cambio settimanale della biancheria e di pulizia dei locali - in un contesto in cui, come dedotto dalla stessa contribuente (si veda il quarto capoverso dello *SVOLGIMENTO DEL PROCESSO* della sentenza gravata), la di lei ditta individuale (denominata "Casa vacanze di Meloni Lucia Grazie") esercitava l'attività di cessione in locazione ad uso turistico di una pluralità di immobili - caratterizza i rapporti tra la contribuente e i suoi clienti come rapporti di prestazione alberghiera e non di locazione. ➤

Il principio che le prestazioni *lato sensu* alberghiere si distinguono dalla locazione di immobili arredati proprio per la fornitura di servizi personali è stato infatti reiteratamente affermato dalla terza sezione civile di questa Corte, secondo la quale *"l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno"* (sentenze nn. 755/91, 5632/93, 17167/02, 2265/10).

Per quanto poi specificamente riguarda la materia tributaria, la sentenza n. 8129/01, ha chiarito - con riferimento alla disposizione del punto 120 della parte terza della tabella A allegata al d.p.r. n. 633/72 (che nel testo *ratione temporis* vigente prevedeva l'aliquota Iva agevolata del 9% per le *"prestazioni rese ai clienti alloggiati nelle aziende alberghiere, escluse quelle classificate di lusso, e nei parchi di campeggio"*) - che: *"Per l'applicazione della aliquota agevolata occorrono dunque due requisiti: che il cliente sia "alloggiato" e che i servizi gli siano resi nell'ambito di una "azienda alberghiera", cioè di una struttura che fornisce alcuni servizi non meramente accessori (pulizia, cambi biancheria, pasti...); il che differenzia questi rapporti rispetto alla locazione di una porzione di immobile ad uso abitativo, o dalla ospitalità a pagamento nell'ambito di una famiglia."*

Sempre nella giurisprudenza tributaria di questa Corte si è poi enunciato, con la sentenza n. 7957/97, il principio che *“L'ente preposto alla gestione di un fabbricato condominiale in regime di cosiddetta multiproprietà, il quale non si limiti a svolgere compiti d'amministrazione dell'immobile per assicurare il godimento degli appartamenti da parte dei singoli comproprietari o dei loro locatari secondo i turni prestabiliti, ma ceda direttamente tale godimento a terzi, reperiti per il tramite dei comuni canali di accesso al soggiorno turistico, ed altresì unisca a tale cessione tutte le prestazioni proprie dell'alloggio in pensione od albergo, dietro proporzionale corrispettivo, assume la qualità d'imprenditore alberghiero, e, come tale, è soggetto alla disciplina dell'I.V.A.”*; precisandosi, in motivazione, che un'azienda alberghiera sussiste non solo quando si verifichi quella struttura materiale che appare tipica dei comuni "alberghi" (definiti dall'art. 6 della - allora vigente - legge 217/1983 "esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile"), ma anche quando si realizzi la situazione propria dei "residence", nei quali ai clienti non viene messa a disposizione una stanza ma un (mini)appartamento e lo stabile costituisce nel suo insieme un condominio.

Sotto altro profilo, con la sentenza n. 1713/97, concernente l' applicazione dei benefici di cui alla legge "Tupini" 2 luglio 1949, n. 408, si è chiarito che la "casa albergo" costituisce una struttura funzionale all'esercizio di una attività di impresa, consistente nel prestare ospitalità dietro corrispettivo ad una massa indiscriminata di fruitori, cosicché la stessa non è assimilabile alla "casa di abitazione" (che va intesa come luogo destinato ad ospitare - con tendenziale continuità - nuclei familiari, per lo svolgimento della loro vita privata), ma va piuttosto ricondotta alla diversa categoria del "negoziato", costituita come luogo deputato allo svolgimento di attività d'impresa.

In conclusione si deve affermare il principio che - nell'ipotesi di concessione in godimento di un immobile arredato accompagnata dalla prestazione di servizi non direttamente inerenti al godimento della *res locata* (come la climatizzazione o la somministrazione di acqua, luce e gas), ma di carattere

personale (come le pulizie od il cambio della biancheria) - il rapporto, specialmente se si inserisca in un attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, punto 8, d.p.r. 633/72.

Il ricorso va pertanto accolto e la sentenza gravata va cassata; non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa si decide nel merito, ai sensi dell'articolo 384 cpc, col rigetto del ricorso introduttivo della contribuente.

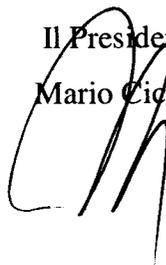
Appare equo compensare interamente le spese di lite.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza gravata e, decidendo nel merito, rigetta il ricorso introduttivo della contribuente; compensa interamente le spese del giudizio.

Così deciso in Roma il 19 febbraio 2014.

Il Presidente
Mario Cicala

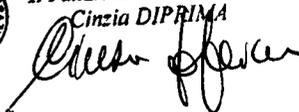


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **20 MAR. 2014**



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

