
Cedolare secca: i contratti ad uso turistico

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 2 Aprile 2014

la cedolare secca può essere scelta anche per i contratti di locazione di immobili ad uso turistico sottoscritti tramite un'agenzia di mediazione immobiliare?

L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata inferiore a 30 giorni nell'anno per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione. Peraltro, *“con riferimento alle locazioni effettuate tramite agenzie di mediazione immobiliare”*, (fattispecie particolarmente frequente nelle ipotesi di locazioni ad uso turistico), l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che *“in presenza dei presupposti, non osta all'esercizio dell'opzione per la cedolare secca da parte del locatore, l'intervento di un'agenzia che operi come mero intermediario tra locatore e conduttore”* (C.M. del 1.6.2011, n. 26/E).

Recentemente il MEF, nell'ambito della risposta all'Interrogazione parlamentare 12.3.2014, n. 5-02262, ha fornito importanti chiarimenti in merito ai contratti di locazione di immobili ad uso turistico, nel caso in cui il proprietario si avvalga di una agenzia di mediazione immobiliare, attraverso:

- il conferimento di un mandato con rappresentanza;
- il conferimento di un mandato senza rappresentanza;
- la stipulazione di un contratto con l'agenzia e successiva stipula di un contratto di sublocazione tra la medesima agenzia di mediazione e il cliente finale che utilizza l'immobile per uso abitativo.

In primo luogo viene confermata la consolidata prassi interpretativa in base alla quale la cedolare secca è applicabile in caso di conferimento da parte del locatore di un **mandato con rappresentanza** ad un intermediario. In tale ipotesi, infatti, 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. Peraltro, l'opzione per il regime sostitutivo della cedolare, nella fattispecie in esame, 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.

Una importante precisazione contenuta nella risposta del MEF concerne la possibilità di accesso al regime della cedolare secca anche nei casi di contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, situati in zone turistiche, conclusi da agenzie immobiliari in esecuzione di un **mandato senza rappresentanza**: a tal

fine rileva la circostanza che, per il profilo sostanziale delle imposte sui redditi, il proprietario dell'immobile - che loca per il tramite di una agenzia immobiliare - è comunque titolare di un reddito da locazione, a nulla rilevando che l'agenzia di intermediazione operi sulla base di un contratto di mandato senza rappresentanza. Ad ogni modo, affinché possa trovare applicazione il regime della cedolare secca, è necessario che l'immobile ad uso abitativo sia locato dall'agenzia di mediazione immobiliare per finalità abitative a soggetti che non esercitino attività di impresa (o arti e professioni) e che detti presupposti siano indicati nel contratto di mandato stipulato tra proprietario ed agenzia mandataria. Sotto il profilo delle imposte indirette, invece, la circostanza che i rapporti con l'inquilino siano gestiti in nome proprio dall'agenzia immobiliare comporta la rilevanza di detta operazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto in regime di imponibilità o esenzione dall'Iva, secondo i chiarimenti forniti in passato dalla Amministrazione Finanziaria (R.M. n. 117/E del 2004).

Secondo quanto indicato nella richiamata risoluzione, il trattamento ai fini dell'imposta sul valore aggiunto risulta differenziato in base alla diversa qualificazione che la prestazione assume: applicazione dell'IVA al 10% se essa si configura come "alberghiera", ovvero esente IVA in caso di locazione di immobili ad uso abitativo. Ai fini dell'imposta di registro, invece, gli articoli 10 e 57 del TUR stabiliscono l'obbligo della registrazione del contratto e del pagamento dell'imposta in capo alle parti e, nel caso di contratto di locazione stipulato in nome proprio dall'agenzia immobiliare, il proprietario dell'immobile non assume la qualifica di "*parte contrattuale*". Infatti, in relazione a tali contratti, è parte contrattuale l'agenzia immobiliare che agisce in nome proprio, sicché l'obbligo di registrazione e del pagamento dell'imposta di registro grava soltanto su quest'ultima oltre che sull'altra parte contraente (conduttore).

Ad ogni modo, si rammenta che, l'obbligo di registrazione in termine fisso non opera, a norma dell'articolo 2-bis della Tariffa, parte seconda del TUR, per i contratti di "*locazioni ed affitti di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autenticata di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno*" e che in relazione a tali contratti (per i quali non vige l'obbligo della registrazione in termine fisso) non opera neppure il meccanismo di aggiornamento del canone: ad analoghe conclusioni può giungersi anche con riferimento ai contratti di locazione ad uso turistico di durata inferiore all'anno.

Rimane confermata, infine, l'esclusione dal campo di applicazione della cedolare secca del **contratto di locazione tra proprietario e agenzia** (con la successiva stipula di un contratto di sublocazione tra quest'ultima e il cliente finale che utilizza l'immobile ad uso abitativo), posto che il locatario principale (agenzia immobiliare) è un soggetto esercente attività di impresa.

2 aprile 2014

Sandro Cerato