RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMMOBILIARE

di STEFANO ZANON

Locazioni turistiche imprenditoriali anche in esenzione Iva

Secondo il documento del 30.06.2026 del Gruppo Iva dell'ODCEC di Torino, se la legge regionale non qualifica la locazione turistica come struttura ricettiva, si applica l'esenzione Iva di cui all'art. 10, n. 8) D.P.R. 633/1972 e non l'aliquota del 10%.

Caso esaminato - Sempre più proprietari di immobili abitativi, imprenditori o società, destinano fabbricati siti in località turistiche a locazioni a scopo turistico anziché a locazioni ordinarie.
Sono contratti che prevedono la sola messa a disposizione dell'appartamento, con servizi funzionali (riscaldamento, energia elettrica), senza le prestazioni tipiche dell'attività ricettiva (colazione, ristorazione, pulizia periodica, cambio lenzuola).

Prestazioni di servizi - Quando il locatore è soggetto passivo Iva, la locazione turistica configura una prestazione di servizi ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 633/1972, mentre è fuori campo solo se l'immobile è all'estero.
Il trattamento dipende dalla qualificazione della struttura secondo la normativa regionale. Stante l'incostituzionalità della norma nazionale, per individuare le strutture ricettive, il documento ritiene che occorra fare esclusivo riferimento alle normative regionali di settore. La prassi dell'Agenzia delle Entrate (ris. n. 117/E/2004, circ. n. 12/E/2007, ris. n. 8/E/2014, interpello n. 466/2023) è costante nel richiedere la verifica della normativa regionale caso per caso.
Se la locazione turistica non riguarda strutture ricettive identificate da normative regionali, si applica l'esenzione dell'art. 10, n. 8) D.P.R. 633/1972 (dal 2027 art. 37, c. 1, lett. h) del Testo unico Iva), salva l'opzione per l'imponibilità se il locatore è costruttore o ristrutturatore dell'immobile.
Se la prestazione è resa a clienti alloggiati in una struttura qualificata come ricettiva dalla legge regionale, si applica l'aliquota del 10% (punto 120 tabella A parte III D.P.R. 633/1972).
Negli altri casi si applica l'aliquota ordinaria del 22%.

Conseguenze applicative - La verifica non può fermarsi al D.P.R. 633/1972: occorre reperire la legge regionale sul turismo del luogo in cui è ubicato l'immobile, a nulla rilevando la sede legale del locatore.
Se, come in Piemonte (L.R. 13/2017), la normativa regionale elenca separatamente le strutture ricettive extralberghiere e le locazioni turistiche, queste ultime restano escluse dall'aliquota del 10% e vanno fatturate in esenzione, con conseguente indetraibilità dell'Iva sugli acquisti correlati.
Le Faq del Ministero del Turismo sul CIN confermano la distinzione tra titolari di strutture ricettive e locatori per finalità turistiche.
Va poi verificato se ai canoni si accompagnano servizi ulteriori: quelli elencati dall'art. 9 L. 392/1978 (pulizia, ascensore, utenze, portierato) restano accessori e seguono il regime della locazione. Servizi diversi, se non tali da riqualificare l'offerta come ricettiva, vanno fatturati con l'aliquota propria e, se riferibili a una specifica attività imprenditoriale del locatore, possono configurare un contratto autonomo di prestazione di servizi.

Profili critici della posizione espressa nel documento in argomento - La subordinazione del regime Iva (imposta armonizzata a livello UE) a normative regionali eterogenee non convince tutti gli interpreti: AIDC Lab, nel focus n. 1/2026, rileva la criticità di ancorare un tributo comunitario a fonti locali non fiscali, osservando che le modifiche normative in tema di locazioni brevi e turistiche mirano anche a non alterare la concorrenza nel settore, **per cui il regime Iva dovrebbe essere uniforme, con applicazione dell'aliquota del 10% a tutte le fattispecie riconducibili a tale attività.**
A supporto di questa lettura, lo stesso contributo richiama la sentenza della Corte di Giustizia UE 8.02.2024 (causa C-733/22), secondo cui il principio di neutralità dell'Iva non è favorevole a un trattamento impositivo differenziato tra prestazioni tra loro comparabili, **il che deporrebbe per un'aliquota unica (del 10%) anche per le locazioni turistiche prive di qualificazione ricettiva regionale.**

Riproduzione vietata - sabato 04 luglio 2026