



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di TRENTO Sezione 1, riunita in udienza il 05/04/2024 alle ore 09:30 con la seguente composizione collegiale:

**LORELLI QUIRINO**, Presidente

**CUCCARO MICHELE**, Relatore

**DEMOZZI ANDREA**, Giudice

in data 05/04/2024 ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

- sul ricorso n. 137/2021 depositato il 27/09/2021

**proposto da**

Ricorrente\_1 - CF\_Ricorrente\_1

**Difeso da**

Difensore\_1 - CF\_Difensore\_1

**ed elettivamente domiciliato presso** Email\_1

**contro**

Ag. Entrate Direzione Provinciale Di Trento

**elettivamente domiciliato presso** Email\_2

**Avente ad oggetto l'impugnazione di:**

- AVVISO DI ACCERTAMENTO n. T2A01DS01097 IRPEF-ALTRO 2015

**a seguito di discussione in pubblica udienza**

**Richieste delle parti:**

**Ricorrente/Appellante:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

**Resistente/Appellato:** (Trascrizione delle eventuali richieste ammesse dal Presidente)

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La vicenda trae origine dal PVC redatto dalla Guardia di Finanza, Tenenza di Cavalese, notificato in data 24/01/2020 nei confronti della ditta individuale Nominativo\_1 con cui venivano contestate violazioni fiscali relative agli anni d'imposta dal 2015 al 2018 consistenti nell'omessa dichiarazione di ricavi a seguito del conseguimento di un presunto reddito di impresa derivante dalla locazione di tre appartamenti ammobiliati siti in Luogo\_1 per l'importo di €. 49.500,00 da assoggettare alle imposte dirette, Irap ed Iva.

L'Ufficio emetteva l'avviso di accertamento di cui in epigrafe ravvisando la sussistenza di una società di fatto tra i coniugi Nom\_1 ed Ricorrente\_1.

La sig.ra Ricorrente\_1 impugnava con ricorso 137/2021 l'avviso evidenziando come il reddito qualificato dall'Ufficio come d'impresa, altro non sarebbe che di locazione; contestava, inoltre, l'assoggettabilità ad IVA dell'attività posto che a questo fine era necessaria anche la fornitura di servizi ulteriori (es. pulizia e riassetto locali, lavaggio e stiratura indumenti, cambio biancheria ecc.), là dove nel casi di specie tali servizi aggiuntivi non erano forniti; contestava, ancora, la ricorrenza di una società di fatto, difettando la prova della sussistenza di una reale "affectio societatis" tra i coniugi e della prevalenza dell'eventuale "affectio societatis" su quella "familiaris"; contestava, infine, la ricostruzione dell'ufficio che aveva quantificato il reddito ricavato da locazioni sulla base del consumo di energia elettrica.

Nel costituirsi in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso l'Agenzia delle Entrate evidenziava come l'attività venisse esercitata professionalmente ed in modo stabile nel tempo, con visibilità esterna attraverso pubblicità ed Internet e sottolineava come una serie di elementi (prestazione di servizi di pulizia, pubblicizzazione sui maggiori portali turistici di servizi aggiuntivi quale deposito sci, asciugatura scarponi, lavanderia, ecc.) dimostrassero chiaramente la fornitura di servizi aggiuntivi rispetto a quelli connaturali alla semplice locazione; ribadiva la correttezza della conclusione circa la natura extra alberghiera (ed il conseguente assoggettamento ad IVA con aliquota del 10%) dell'attività in concreto svolta dai coniugi Nom\_1 come anche quella di una stipula di un contratto di società tra i due con conferimento della quota (pari al 50% ciascuno) degli immobili di loro proprietà; da ultimo evidenziava come, a fronte di un sostanziale analogo consumo di energia elettrica negli anni 2015/2018 vi fosse un sostanzioso ed anomalo incremento dei redditi di locazione dichiarati nell'ultimo anno rispetto a quelli precedenti.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Il ricorso merita accoglimento.

Con risposta 278/2020 la stessa Agenzia delle Entrate ha avuto modo di chiarire che, in assenza dell'emanazione dello specifico regolamento che definisca i criteri in base ai quali l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l'articolo 2082 del codice civile e con la disciplina sui redditi di impresa, l'attività intrapresa da un proprietario di immobili "anche se esercitata su più unità immobiliari, per la quale ci si avvale dell'intermediazione di soggetti terzi che gestiscono siti internet specializzati ed in relazione alla quale i servizi che vengono resi in aggiunta sono esclusivamente le utenze, la fornitura iniziale di biancheria e la pulizia finale, in assenza di un'organizzazione della stessa attività in forma di impresa ai sensi dell'art. 2082 del c.c., costituisca reddito fondiario ai sensi degli articoli 36 e 37 del TUIR, e rientri nel regime delle locazioni brevi in esame"; parimenti ha chiarito come non possa farsi riferimento alle normative regionali in materia di attività e strutture turistico-ricettive, in quanto queste non possono assumere rilevanza ai fini fiscali.

Nel caso di specie i coniugi Nom\_1 si sono limitati a fornire in locazione breve tre loro appartamenti siti nel Luogo\_1 offrendo unicamente il servizio di pulizia dei locali e segnalando la disponibilità in loco di deposito sci e scarponi.

A prescindere dalla circostanza che si verte qui in periodi di imposta anteriore, mette conto segnalare come

alla fattispecie in esame non si applicherebbe neppure la presunzione, introdotta dalla legge di Bilancio 2021, di esercizio dell'attività di impresa quando una persona fisica destina alla locazione breve più di quattro appartamenti nello stesso periodo d'imposta.

Si impone, pertanto, l'annullamento dell'avviso di accertamento oggetto di impugnazione.

Ricorrono, tuttavia, giustificati motivi per disporre la compensazione tra le parti delle spese del giudizio in considerazione dell'anomalia riscontrata dall'Ufficio circa i redditi locativi dichiarati negli anni dal 2015 al 2017 e quelli dichiarati nell'anno 2018.

**P.Q.M.**

Accoglie il ricorso a spese compensate