



Incontro

IMMOBILI E TURISMO

Opportunità e aspetti pratici
delle attività extra alberghiere

INTERVENGONO

Daniela Zanella
Dottore Commercialista

Denis Michielin
Geometra, Project Manager

Patrizia Pincin
Dottore commercialista

Anna Pericoli
Avvocato

Venerdì 18 Novembre 2022 ore 18.30
Cantina Fasol Menin, Valdobbiadene (TV)



Informazioni: 0423.605390 - info@agorapro.eu



Fai sapere ai tuoi amici che sei qui!
Vai su Facebook e registrati presso il nostro evento
"Immobili e Turismo"

Resta in contatto con noi: seguici su



Vuoi ricevere le nostre news? Iscriviti alla newsletter
www.agorapro.eu/newsletter





agoràpro

Incontro

IMMOBILI E TURISMO

Opportunità e aspetti pratici
delle attività extra alberghiere

Agevolazioni fiscali su interventi immobiliari

Daniela Zanella

Dottore Commercialista, CoFounder Agoràpro



AGEVOLAZIONI FISCALI INTERVENTI SU IMMOBILI ABITATIVI

**Interventi
antisismici**

**Riqualificazione
energetica**

**Ristrutturazione
edilizia**



SISMABONUS

Interventi strutturali che riducono il rischio sismico dell'edificio di 1 o 2 classi

Detrazione **70% (5 anni)** con limite di spesa di € 96.000 con passaggio ad **una classe di rischio sismico** inferiore

Detrazione **80% (5 anni)** con limite di spesa di € 96.000 con passaggio a **due classi di rischio sismico** inferiore

Scadenza 31.12.2024



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Interventi che aumentano il livello di efficienza energetica dell'edificio:

- miglioramento termico dell'edificio
- sostituzione di finestre comprensive di infissi
- installazione di pannelli solari
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
- acquisto e posa in opera di schermature solari
- dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento e climatizzazione

Scadenza 31.12.2024



DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA (10 ANNI)

TIPO DI INTERVENTO	% DETRAZ.	IMPORTO MAX DETRAZIONE
Involucro edifici esistenti (pareti, tetti e pavimenti)	65%	60,000 euro
Sostituzione di finestre comprensive di infissi	50%	60.000 euro
Installazione di pannelli solari	65%	60.000 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	65%	30.000 euro
acquisto e posa in opera di schermature solari	65%	60.000 euro
Installazione impianti multimediali controllo distanza	65%	Nessun limite



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Spese di ristrutturazione che non rientrano in interventi antisismici o di riqualificazione energetica.

Detrazione **50% (10 anni)** con limite di spesa di € 96.000

Scadenza 31.12.2024



SUPERBONUS

DECRETO AIUTI QUATER

- Detrazione 90%
- Limite di reddito di € 15.000 per l'accesso
- Lavori effettuati esclusivamente sulla prima casa

Aspetti tecnici degli immobili ad uso turistico

Denis Michelin
Geometra, Partner Agoràpro



INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI PER DESTINAZIONE AD USO TURISTICO



PRIMA DI INTERVENIRE:

- **Effettuare accesso atti in Comune**
- **Verificare lo stato legittimo con eventuale sanatoria prima di procedere con i progetti**
- **In zona a vincolo paesaggistico la pratica edilizia se soggetta a interventi sulle facciate o ampliamenti andrà ai beni ambientali di Venezia**



**PROCEDURA
DA SEGUIRE
PER VALUTARE
ED
INTERVENIRE
SUGLI
IMMOBILI**

- **Sopralluogo**
- **Verifica fattibilità intervento con sola manutenzione straordinaria (restauro, ampliamento, cambio d'uso, demolizione e ricostruzione)**
- **Esame normativa ASL dello specifico intervento controllando nello specifico le superfici minime dei locali con rapporti aeroilluminazione, altezze, etc...**
- **Rilievo dello stato attuale anche strumentale per area scoperta**
- **Individuazione dei costi di massima dell'intervento in base ad un budget e agli incentivi disponibili in base alla tipologia di intervento**
- **Progetto di massima e definitivo concordato e sviluppato in base alle esigenze della committenza**
- **Pratica strutturale se l'intervento è di ristrutturazione pesante, ampliamento o nuova costruzione**



**PROCEDURA
DA SEGUIRE
PER VALUTARE
ED
INTERVENIRE
SUGLI
IMMOBILI**

- **Deposito della pratica edilizia in Comune**
- **Sviluppo del computo metrico estimativo di dettaglio**
- **Selezione delle imprese esecutrici**
- **Stesura del Piano di Coordinamento in fase di progettazione**
- **Inizio lavori ad approvazione del progetto da parte del Comune o a decorrenza dei termini dei 30 giorni di silenzio assenso**
- **Direzione lavori e scelte di design e finiture**
- **Fine lavori con eventuale accatastamento e richiesta di agibilità**
- **Inaugurazione**



Esempio di intervento edilizio ad uso turistico







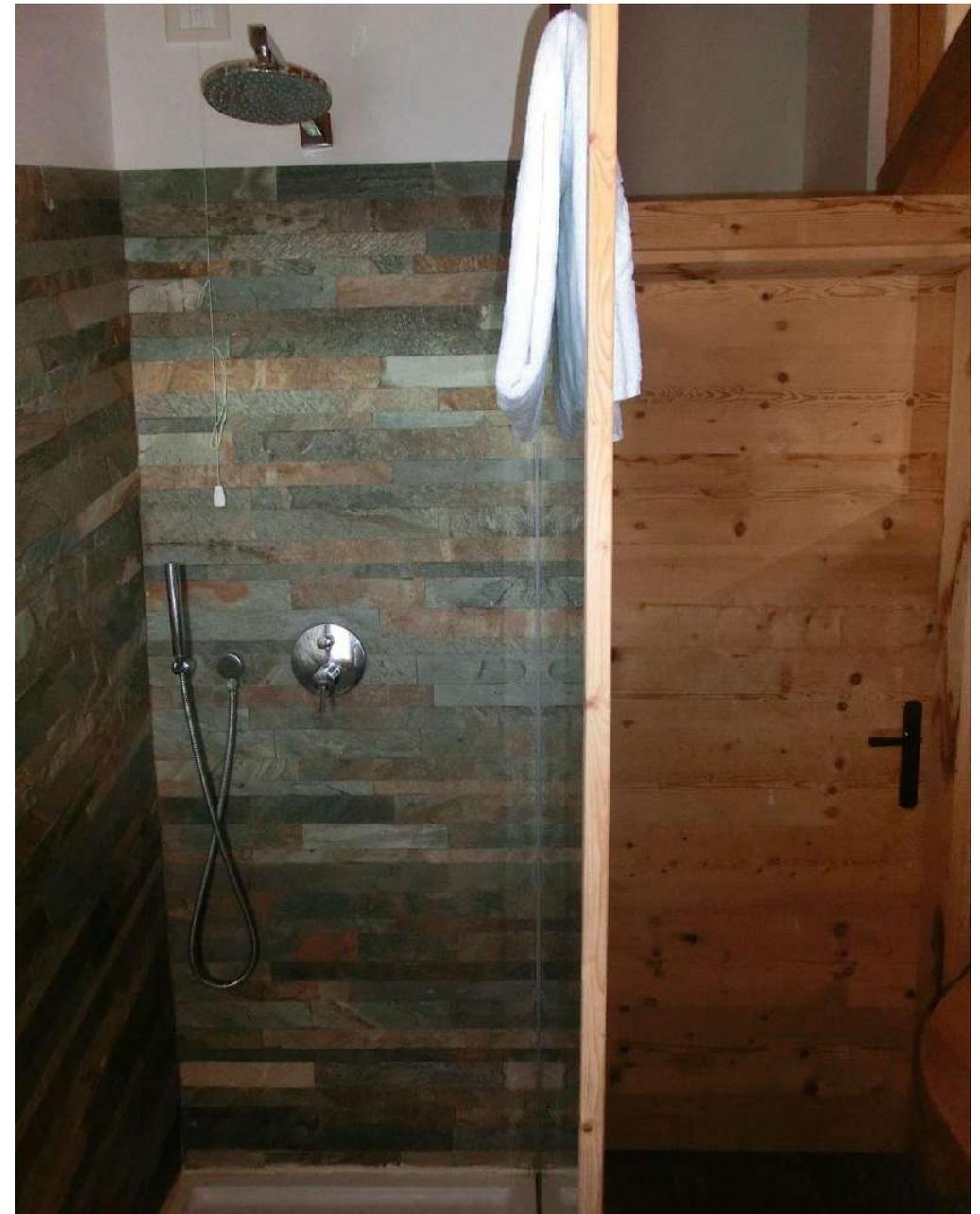






























Area solarium





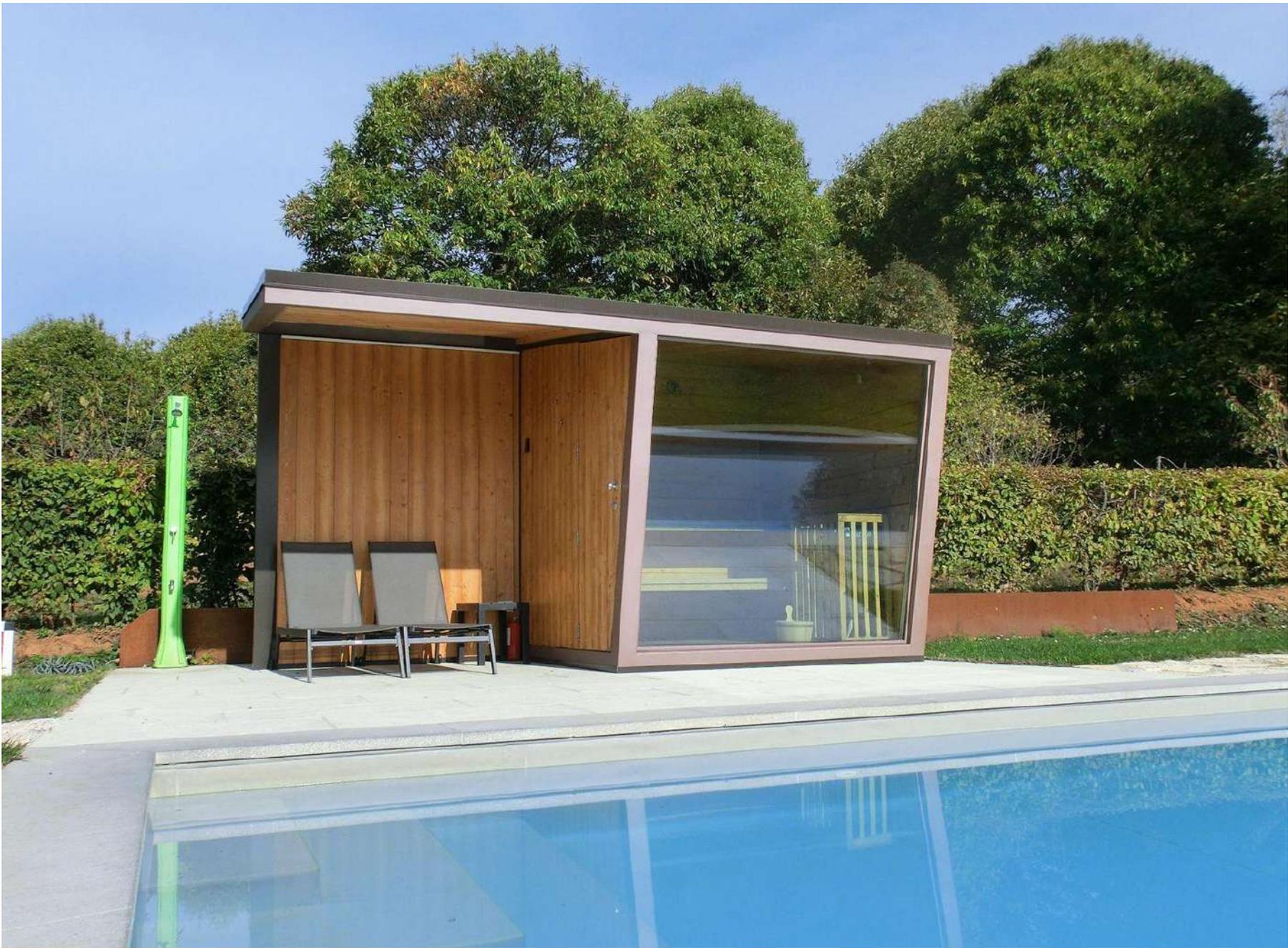


Sauna Landscape



agorāpro

18.11.22 Immobili e Turismo – Denis Michelin, Geometra – studiomichelin@agorapro.eu





Area piscina



ATTIVITÀ TURISTICA EXTRA ALBERGHIERA

Aspetti legali

Anna Pericoli Avvocato, Partner Agoràpro

Aspetti amministrativi e fiscali

Patrizia Pincin Dottore Commercialista, Partner Agoràpro



Possibili forme di offerta turistica extralberghiera

- 1) **BED & BREAKFAST;**
- 2) **AFFITTACAMERE e UNITÀ ABITATIVE;**
- 3) **LOCAZIONI BREVI TURISTICHE;**
- 4) **AGRITURISMO.**

BED & BREAKFAST:

«strutture ricettive a conduzione e organizzazione prevalentemente familiare, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando stanze poste all'interno di abitazioni private, munite di standard e requisiti minimi previsti da norme locali»

Disciplina Normativa:

- Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79)
- Legge Regionale Veneto 14 giugno 2013 n. 11



CARATTERISTICHE DEI BED & BREAKFAST

- 1) l'attività deve essere svolta all'interno dell'immobile (o in quelli attigui) ove il titolare ha la propria residenza anagrafica e dove alloggia;
- 2) il numero di stanze ed i posti letto sono limitati (fissati da ogni legge regionale);

Legge Regionale Veneto n. 11 del 14.6.2013

Massimo numero di camere: 3

Massimo numero di posti Letto: 12 (massimo di 4 posti per ciascuna camera)



CARATTERISTICHE DEI BED & BREAKFAST

- 3) può essere offerto solo alloggio e prima colazione (non manipolata, salvo autorizzazione);
- 4) l'attività può essere svolta solo con l'ausilio di familiari;



CARATTERISTICHE DEI BED & BREAKFAST

5) può essere gestita in forma imprenditoriale oppure in forma non imprenditoriale-occasionale;

6) il periodo minimo e massimo di apertura è prestabilito dalle leggi regionali.

Dgr n. 419 del 31 marzo 2015

In Veneto l'apertura non può essere inferiore ai tre mesi consecutivi e non superiore a nove mesi
Il B&B occasionale non è tenuto a comunicare il periodo di apertura al pubblico



ASPETTI AMMINISTRATIVI B&B

- apertura attività tramite SUAP
- apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale)
- obbligo comunicazioni delle presenze



ASPETTI FISCALI B&B OCCASIONALE

- no p.iva
- no inps
- no Camera di Commercio
- tassazione come Reddito diverso (redditi commerciali da attività non esercitata abitualmente)



ASPETTI FISCALI B&B IMPRENDITORIALE

- apertura p.iva (obbligo fatturazione)
- apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere)
- iscrizione Camera di Commercio
- tassazione come Reddito d'impresa (possibile il regime forfettario)



AFFITTACAMERE

«strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari»

Disciplina Normativa:

- Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79)
- Legge Regionale Veneto 4 novembre 2002, n. 33



CARATTERISTICHE AFFITTACAMERE

- 1) oltre al servizio di alloggio, sono compresi i tipici servizi che fanno parte dell'attività alberghiera (esempio ristorazione – locanda);
- 2) Il titolare non deve avere necessariamente dimora nello stabile;
- 3) è consentito l'impiego, se necessario, di personale dipendente e di collaboratori;



CARATTERISTICHE AFFITTACAMERE

- 4) le strutture devono essere composte da non più di 6 camere (ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile);
- 5) L'attività deve essere continuativa;
- 6) trattasi di una vera e propria attività commerciale.



UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE AD USO TURISTICO

«unità abitative ammobiliate composte da una o più camere, ciascuna dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina autonomi»

Disciplina Normativa:

- Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79)
- Legge Regionale Veneto 4 novembre 2002, n. 33



ASPETTI AMMINISTRATIVI AFFITTACAMERE E UNITÀ ABITATIVE

- destinazione immobili ad uso turistico
- apertura attività tramite SUAP
- apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale)
- obbligo comunicazioni delle presenze



ASPETTI FISCALI AFFITTACAMERE E UNITÀ ABITATIVE

- apertura p.iva
- apertura inps commercianti
- iscrizione Camera di Commercio
- tassazione come Reddito d'impresa (regime forfettario???)



LOCAZIONI BREVI TURISTICHE

«è il contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo»

Disciplina Normativa:

- art. 1571 Codice Civile
- all'articolo 1 della legge 431 del 1998
 - D.L. n. 50/2017
- all'art. 1 comma 595 della Legge n. 178/2020
- art. 27 bis Legge regionale n. 11 del 2013



CARATTERISTICHE LOCAZIONI BREVE TURISTICHE

- 1) sola locazione di un immobile o di parte di esso (una sola stanza);
- 2) durata massima 30 giorni consecutivi;
- 3) non sono previsti servizi aggiuntivi (al di fuori della pulizia giornaliera e cambio di biancheria e altri espressamente previsti dalla normativa D.L. n 50/2017);



CARATTERISTICHE LOCAZIONI BREVE TURISTICHE

- 4) necessaria la stipulazione di un contratto scritto;
- 5) contratto deve essere stipulato solo tra soggetti privati;
- 6) in caso di destinazione alla locazione breve di più di n. 4 “appartamenti” per ciascun periodo di imposta, si tratterà di una attività di natura imprenditoriale.



ASPETTI AMMINISTRATIVI LOCAZIONI BREVI TURISTICHE

- comunicazione del periodo di apertura presso la Regione (ufficio provinciale)
- obbligo comunicazioni delle presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)



ASPETTI FISCALI LOCAZIONI BREVI TURISTICHE NON IMPRENDITORIALI

- no p.iva, inps, Camera di Commercio
- no obbligo di registrazione dei contratti
- tassazione ordinaria o cedolare secca (21%)
- se dato in gestione a intermediari/portali ritenuta del 21% a titolo d'acconto (tassazione ordinaria) o definitiva (cedolare secca)



AGRITURISMO

«Sono le attività, connesse e non prevalenti rispetto a quella principale di coltivazione, selvicoltura e allevamento del bestiame, di ospitalità in stanze, in alloggi completi e/o in spazi aperti e di somministrazione di pasti e bevande e/o spuntini.»

Disciplina normativa:

LEGGE REGIONALE VENETO 20 settembre 2022, n. 23 (entrata in vigore 27.09.2022)



Disciplina normativa

LEGGE REGIONALE VENETO 20 settembre 2022, n. 23
(entrata in vigore 27.09.2022)



Per **connessione** si intende:

il legame tra l'attività agricola e le attività turistiche

Per **prevalente** si intende:

il tempo di lavoro annuo impiegato nell'attività agricola, sia superiore a quello impiegato nelle attività turistiche connesse al settore primario



Caratteristiche Agriturismo

- 1) essere imprenditori agricoli singoli o associati;
- 2) dimostrare di svolgere attività agricola da almeno 2 anni;
- 3) le attività agrituristiche devono essere svolte nel fondo dell'azienda agricola;



Caratteristiche Agriturismo

4) la somministrazione di pasti, bevande e spuntini deve rispettare la percentuale minima, in termini di valore, di prodotto di provenienza aziendale che non può essere inferiore al 50%;



Caratteristiche Agriturismo

- 5) l'agriturismo può ospitare fino ad un massimo di 45 posti letto in camere o in alloggi indipendenti;
- 6) i servizi accessori, come ad esempio piscine, centri benessere, ecc., devono essere riservati unicamente agli ospiti e clienti dell'azienda agrituristica.



ASPETTI AMMINISTRATIVI AGRITURISMO

- apertura attività tramite SUAP
- richiesta classificazione agriturismo in Regione
- comunicazione della presenza giornaliera



ASPETTI FISCALI AGRITURISMO

- tassazione forfettaria = coefficiente di redditività del 25% dell'ammontare dei ricavi (non è possibile per le società di capitali e gli enti commerciali)
- regime speciale iva agriturismo = riduzione del 50% dell'iva vendite a titolo di detrazione forfettaria)
- si può optare per la tassazione con regime ordinaria o l'iva ordinaria





agorāpro

Grazie

info@agorapro.eu



L'IMPRESA NEL PROSSIMO DECENNIO CONTESTO, SFIDE, STRUMENTI

Per la prima volta nella storia, l'imprenditoria italiana
dovrà evolversi rispetto al tradizionale sistema
di conduzione dell'impresa.

—
Evento gratuito a numero chiuso Iscrizioni entro il 26/11/22



GIOVEDÌ 1 DICEMBRE ORE 18.30
HOTEL MAGGIOR CONSIGLIO, TREVISO

agorapro.eu
info@agorapro.eu



Incontro

IMMOBILI E TURISMO

Opportunità e aspetti pratici
delle attività extra alberghiere

INTERVENGONO

Daniela Zanella
Dottore Commercialista

Denis Michielin
Geometra, Project Manager

Patrizia Pincin
Dottore commercialista

Anna Pericoli
Avvocato

Venerdì 18 Novembre 2022 ore 18.30
Cantina Fasol Menin, Valdobbiadene (TV)



Informazioni: 0423.605390 - info@agorapro.eu



Fai sapere ai tuoi amici che sei qui!
Vai su Facebook e registrati presso il nostro evento
"Immobili e Turismo"

Resta in contatto con noi: seguici su



Vuoi ricevere le nostre news? Iscriviti alla newsletter
www.agorapro.eu/newsletter

