



agorāpro

IMMOBILI E TURISMO 2

Opportunità per la valorizzazione
degli immobili ad uso ricettivo
(B&B- Affittacamere - Locazioni brevi)



Possibili forme di offerta turistica extralberghiera

Patrizia Pincin

Dottore Commercialista, Partner Agoràpro

Anna Pericoli

Avvocato, Partner Agoràpro



agoràpro



B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	«AFFITTACAMERE»* E UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
<p>Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79) Legge Regionale Veneto 14 giugno 2013 n. 11 DGR 419/2015</p>	<p>art. 1571 Codice Civile articolo 1 della legge 431 del 1998 art. 4 D.L. n. 50/2017 (regime fiscale) art. 1 comma 595 della Legge n. 178/2020 art. 27 bis Legge regionale n. 11 del 2013</p>	<p>Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79) Legge Regionale Veneto 4 novembre 2013, n. 11 DGR 419/2015</p>
<p><i>strutture ricettive a conduzione e organizzazione prevalentemente familiare, che forniscono <u>alloggio e prima colazione</u> utilizzando stanze poste all'interno di abitazioni private, munite di standard e requisiti minimi previsti da norme locali</i></p>	<p><i>Strutture date in locazione esclusivamente per finalità turistiche senza prestazione di servizi</i></p> <p><i>Contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo</i></p>	<p><i>strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari</i></p> <p><i>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</i></p>

* Termine utilizzato nella L.R. n. 33/2002, oggi definiti «Alloggi turistici»

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
l'attività deve essere svolta all'interno dell'immobile (o in quelli attigui) ove il titolare ha la propria <u>residenza anagrafica e dove alloggia</u>	Immobile <u>abitativo</u> a disposizione che può essere locato interamente o solo in parte (una sola stanza)	Unità abitative a <u>destinazione d'uso edilizia turistico-ricettiva</u> , site nello stesso edificio in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà
Massimo numero di camere: 3 Massimo numero di posti Letto: 12 (massimo di 4 posti per ciascuna camera)	-	Letti dipendono dalle caratteristiche dell'immobile
Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno; se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi; B&B occasionale non è tenuto a comunicare il periodo di apertura	Deve comunicare il periodo di apertura, ma non ha vincoli	Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno; se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi
Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno	durata massima <u>30 giorni</u> consecutivi	Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno
può essere offerto <u>solo</u> alloggio e prima colazione (non manipolata, salvo autorizzazione)	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)	oltre al servizio di alloggio, sono compresi alcuni servizi (es: noleggio biciclette, servizio di transfer, servizio di baby sitting)
l'attività può essere svolta <u>solo</u> con l'ausilio di familiari	-	è consentito l'impiego, se necessario, di personale dipendente e di collaboratori
può essere gestita in forma imprenditoriale oppure in forma non imprenditoriale-occasionale	Se più di 4 appartamenti, solo in forma imprenditoriale	Solo in forma imprenditoriale

ATTIVITÀ NON IMPRENDITORIALE

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze	apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)	
apertura attività tramite SUAP per B&B occasionale	-	
obbligo comunicazioni delle presenze	obbligo comunicazioni delle presenze	
<u>no</u> IVA, INPS, Camera di Commercio	<u>no</u> IVA, INPS, Camera di Commercio	
tassazione come Reddito diverso (redditi commerciali da attività non esercitata abitualmente)	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)	
	Obbligo <u>contratto scritto</u> ma non ho l'obbligo di registrazione	
	solo tra soggetti privati	

ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze	apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)	apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze
apertura attività tramite SUAP per B&B	no SUAP ???	apertura attività tramite SUAP per residence/appartamenti vacanze
apertura p.iva (obbligo fatturazione)	apertura p.iva (obbligo fatturazione)	apertura p.iva (obbligo fatturazione)
apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)	Apertura INPS ???	apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)
iscrizione Camera di Commercio	iscrizione Camera di Commercio	iscrizione Camera di Commercio
tassazione come Reddito d'impresa	tassazione come Reddito d'impresa	tassazione come Reddito d'impresa
possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)	possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)	possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)

CONSIDERAZIONI

Un'attività è considerata non imprenditoriale se occasionale e non organizzata

In entrambi i casi necessario prestare attenzione a coperture assicurative e gestione della privacy

Possibilità attività correlate:

- devono essere attività separate per le quali sono presenti locali adatti, accessorie solo nel 3° caso
- devono essere legate a una partita iva
- devo poter dimostrare che l'attività separata non incide su occasionalità e non organizzazione, o sulla forma, dell'attività turistica
- possibilità di creare collaborazioni/convenzioni con soggetti terzi

Il regime forfettario conviene sempre?

- valutazione su livello costi
- valutazione su detrazioni/deduzioni

Raramente vengono erogati aiuti (finanziamenti/contributi/crediti d'imposta) a operatori non economici...

... detrazioni edilizie hanno una diversa ratio legislativa



Opportunità di valorizzazione degli immobili

Daniela Zanella

Dottore Commercialista, CoFounder Agoràpro

Denis Michielin

Studio Tecnico Architettura, Partner Agoràpro

SUPERBONUS VILLETTE – Novità dal 2023

DI. 176/2022

Legge di Bilancio 2023



SCADENZA AGEVOLAZIONE: 31.12.2023



RIDUZIONE DELL'ALIQUTA DAL 110% AL 90%

REQUISITI PER ACCEDERE:

- l'immobile oggetto dell'intervento edilizio adibito ad abitazione principale
- il reddito annuo di riferimento del contribuente inferiore a 15.000 euro, calcolato con il sistema del quoziente familiare:
 - 1 per il contribuente single;
 - 2 per la coppia sposata o legata da unione civile o convivente;
 - + 0,5 nel caso di presenza di un familiare diverso dai precedenti;
 - + 1 nel caso di presenza di due familiari;
 - + 2 in presenza di tre o più familiari.



SUPERBONUS VILLETTE – Novità dal 2023

DI 11/2023

16.02.2023

➤ **BLOCCO DELLE CESSIONI E DEGLI SCONTI IN FATTURA DAL 17.02.2023**

➤ **RIVISTA RESPONSABILITA' SOLIDALE DEL CESSIONARIO O FORNITORE**

Viene escluso che questi soggetti abbiano avuto una condotta negligente quando abbiano acquisito una serie di documenti: titoli edilizi, notifica alla Asl, prove foto e video dell'esecuzione dei lavori, visure catastali, visti, asseverazioni.

SUPERBONUS VILLETTE – Novità dal 2023

DL 11/2023

Legge di Conversione DL/2023

**In attesa di approvazione entro
martedì 04.04.2023 da parte del
Senato**



PROROGA SUPERBONUS AL 110% AL 30.09.2023

REQUISITO: aver effettuato almeno il 30% dei lavori alla data del 30.09.2022



OPZIONE PER IL CONTRIBUENTE PER DETRAZIONE IN 10 ANNI

- DALLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2024
- IRREVOCABILE
- NON POSSIBILE CEDERE RATE RESIDUE



INTERVENTI AGEVOLATI SU IMMOBILI ABITATIVI COMPOSTI DA 2 a 4 UNITA' IMMOBILIARI

SPESE SOSTENUTE DAL 01.01.2023 AL 31.12.2023

Detrazione fiscale 110% nei seguenti casi:

- A) per gli interventi per i quali, alla data del **25 novembre 2022**, risulta presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS);
- B) per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, per i quali alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo;

Detrazione fiscale 90%: nei casi diversi da quelli indicati alle lettere a) e b)

SPESE SOSTENUTE DAL 01.01.2024 AL 31.12.2024: detrazione fiscale del 70%

SPESE SOSTENUTE DAL 01.01.2025 AL 31.12.2025: detrazione fiscale del 65%

INTERVENTI AGEVOLATI SU IMMOBILI ABITATIVI UNIFAMILIARI

INTERVENTI ANTISISMICI
ELIMINAZIONE DI BARRIERE ARCHITETTONICHE
INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA
MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
IMPIANTO FOTOVOLTAICO
BONUS PREVENZIONE ATTI ILLECITI
ACQUISTO MOBILI ED ELETTODOMESTICI
BONUS VERDE



INTERVENTI ANTISISMICI

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Demolizione e ricostruzione;

Adeguamento sismico, tra i quali
rinforzo fondazione, solai e
coperture con tiranti.

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire;

S.C.I.A.

Depositi strutturali con relazioni
geologiche

Collaudo statico

SISMABONUS

INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2024 (immobili zona 2 -
Valdobbiadene):

- Detrazione **50% (5 anni)** con limite di spesa di € 96.000
- 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

ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Ascensori;
Montascale;
Rampe d'accesso;
Adeguamento servizi igienici;
Percorsi pedonali.

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire
S.C.I.A.
C.I.L.A.
Autorizzazione paesaggistica

AGEVOLAZIONE FISCALE

INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2025

- Detrazione **75% (5 anni)** con limite di spesa di € 50.000

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Cappotto / insufflaggio, se conteggiato per dispersioni termiche rientranti nei vincoli di legge;

Sostituzione impianto termico;

Pannelli solari;

Pompe di calore;

Scaldacqua;

Schermature solari

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

S.C.I.A.

C.I.L.A.

Autorizzazione paesaggistica (solare)

Enea

ECOBONUS



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2024

- Detrazione **65% (10 anni)** con limiti specifici per tipologia di intervento



INTERVENTI SOSTENUTI DAL 01.01.2025

- Detrazione **50% (10 anni)** con limiti specifici per tipologia di intervento



DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

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

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti dell'edificio (anche minimi strutturali), nessun aumento di volumetria, realizzazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici. Possibilità di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliare. Nessun cambio di destinazione d'uso

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire

S.C.I.A.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Opere a trasformazione edilizia: modifiche sostanziose alla sagoma, sedime e altezza; demolizione e ricostruzione.

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Permesso di Costruire

S.C.I.A.

C.I.L.A.

AGEVOLAZIONE FISCALE



INTERVENTI SOSTENUTI **FINO AL 31.12.2024**



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



INTERVENTI SOSTENUTI **DAL 01.01.2025**



Detrazione **36% (10 anni)** con limite di spesa di € 48.000



agorāpro

31.03.23 Immobili e Turismo 2 – segreteria@agorapro.eu

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Installazione e sostituzione
impianto fotovoltaico

Batteria di accumulo

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Edilizia libera

Autorizzazione paesaggistica
(solare)

Enea

AGEVOLAZIONE FISCALE



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2024

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



INTERVENTI SOSTENUTI DAL 01.01.2025

- Detrazione **36% (10 anni)** con limiti di spesa di € 96.000



BONUS PREVENZIONE ATTI ILLECITI

CHE INTERVENTI RIENTRANO?

Allarmi, telecamere, inferiate, porte blindate, porte di sicurezza, grate di sicurezza, rilevatori di apertura, saracinesche, vetri antisfondamento, casseforti a muro.

PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

Edilizia libera

Oppure opere rientranti in pratiche edilizie di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

AGEVOLAZIONE FISCALE

- INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2024
 - Detrazione **50% (10 anni)** con limiti di spesa di € 96.000
- INTERVENTI SOSTENUTI DAL 01.01.2025
 - Detrazione **36% (10 anni)** con limite di spesa di € 48.000



BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

CHE SPESE RIENTRANO?

Acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici **nuovi** (di classe non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori).

DESTINAZIONE ARREDO:

Immobile oggetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria.

NO INTERVENTI IN EDILIZIA LIBERA

AGEVOLAZIONE FISCALE



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2023

- Detrazione **50% (10 anni)** con limiti di spesa di € 8.000 comprensivo di spese di trasporto e montaggio



INTERVENTI SOSTENUTI DAL 01.01.2024

- Detrazione **50% (10 anni)** con limite di spesa di € 5.000 comprensivo di spese di trasporto e montaggio

I pagamento va effettuato con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.



BONUS VERDE

CHE SPESE RIENTRANO?

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Danno diritto all'agevolazione anche le spese di progettazione e manutenzione se connesse all'esecuzione di questi interventi.

AGEVOLAZIONE FISCALE



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2023

- Detrazione **36% (10 anni)** con limiti di spesa di € 5.000

La detrazione non spetta per le spese sostenute per:

- la manutenzione ordinaria periodica dei giardini preesistenti non connessa ad un intervento innovativo o modificativo nei termini sopra indicati
- i lavori in economia

Il pagamento va effettuato con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Grazie!



agorãpro