



agorāpro

# Immobili e turismo

# **Opportunità di valorizzazione degli immobili**

## **INTERVENTI AGEVOLATI SU IMMOBILI ABITATIVI UNIFAMILIARI**

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

# INTERVENTI ANTISISMICI

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

## 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

## SUPER SISMABONUS



INTERVENTI SOSTENUTI **FINO AL 31.12.2023** se l'immobile oggetto dell'intervento edilizio è adibito ad abitazione principale e se il reddito di riferimento del contribuente è inferiore a 15.000 euro, calcolato con il sistema del quoziente familiare:

- Detrazione **90% (4 anni)** con limite di spesa di € 96.000





# ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

## AGEVOLAZIONE FISCALE ORDINARIA



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2025

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

## SUPERBONUS 110%



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2023 (intervento trainato) se l'immobile oggetto dell'intervento edilizio è adibito ad abitazione principale e se il reddito di riferimento del contribuente è inferiore a 15.000 euro, calcolato con il sistema del quoziente familiare:

- Detrazione **90% (4 anni)** con limite di spesa di € 50.000



# INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

## 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

## SUPERBONUS 110%



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2023 se l'immobile oggetto dell'intervento edilizio è adibito ad abitazione principale e se il reddito di riferimento del contribuente è inferiore a 15.000 euro, calcolato con il sistema del quoziente familiare:

- Detrazione **90% (4 anni)** con limite 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?

.....

**PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:**

## MANUTENZIONE STRAORDINARIA CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

**PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:**

### 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





# INTERVENTI IN EDILIZIA LIBERA AGEVOLABILI

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

### 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

### SUPERBONUS 110%



INTERVENTI SOSTENUTI FINO AL 31.12.2023 se l'immobile oggetto dell'intervento edilizio è adibito ad abitazione principale e se il reddito di riferimento del contribuente è inferiore a 15.000 euro, calcolato con il sistema del quoziente familiare:

- Detrazione **90% (4 anni)** con limite specifici per tipologia di intervento



# BONUS PREVENZIONE ATTI ILLECITI

## CHE INTERVENTI RIENTRANO?

.....

## PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE:

## 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 01.01.2025

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

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.



# 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.



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

Per persone fisiche proprietarie (o comproprietarie) di edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari (comprese pertinenze), considerata la riduzione prevista dal decreto Aiuti quater e le eccezioni della legge di Bilancio 2023, spettano le seguenti detrazioni:

per le spese sostenute dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023:

1. detrazione fiscale del **110% (Superbonus)** 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);

*oppure*

c) 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;

2. nella misura del **90%**, nei casi diversi da quelli indicati alle lettere a) e b);

per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2024: detrazione fiscale del 70%;

per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025: detrazione fiscale del 65%.



# Possibili forme di offerta turistica extralberghiera

<b>B&amp;B</b>	<b>LOCAZIONI TURISTICHE</b>	<b>«AFFITTACAMERE»* E UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE</b>
<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