

Aspetti fiscali dei Bed & Breakfast

Detrazione per interventi di ristrutturazione edilizia

(a cura del Dott. Matteo Mignardi)

Come già illustrato nel precedente intervento, a seconda delle modalità di esercizio dell'attività di B&B, si possono conseguire due tipologie diverse di reddito:

1. Conseguimento di un reddito di natura diversa, ex articolo 67 TUIR (gestione non imprenditoriale);
2. Conseguimento di un reddito di natura d'impresa, ex articolo 55 TUIR (gestione imprenditoriale).

Secondo l'Agenzia delle Entrate, il diritto alla detrazione d'imposta per interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B si configura a prescindere dalla circostanza che l'attività ricettiva del B&B sia svolta nell'abitazione a titolo abituale ovvero occasionale.

Con la Risoluzione n. 18/E del 24 gennaio 2008, ha fugato ogni dubbio sul fatto che i soggetti titolari di unità immobiliari abitative adibite in modo saltuario a funzioni di bed & breakfast possono fruire dell'agevolazione fiscale riguardante il recupero edilizio. Il documento tratta dell'istanza di interpello avente ad oggetto la detrazione d'imposta del 36 % (aliquota vigente all'epoca) per interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B in maniera saltuaria.

L'articolo 16-bis TUIR prevede espressamente, infatti, che possono fruire della detrazione per il recupero edilizio tutti i soggetti passivi dell'IRPEF, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi; se i lavori sono realizzati su fabbricati adibiti promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50 per cento.

La già citata Risoluzione, richiamando quanto già indicato nella C.M. n. 57 del 28 febbraio 1998, ha precisato che la detrazione non spetta in ogni caso in misura piena, stante l'utilizzo promiscuo dell'immobile dedito a soddisfare sia bisogni privati che l'esercizio di un'attività d'impresa (occasionale).

L'immobile abitativo utilizzato come B&B è indubbiamente utilizzato in maniera promiscua. Di conseguenza, coerentemente con la formulazione della norma agevolativa, la detrazione spettante è pari, oggi, al 25% della spesa, ossia il 50% del 50%.