



Roma, 24 gennaio 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Istanza di interpello. Interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B. Diritto alla detrazione d'imposta del 36 %. Art. 1 della legge n. 449 del 1997.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997 è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante è comproprietaria insieme al fratello di un immobile ad uso abitativo adibito a servizio di bed & breakfast.

Nel ristrutturare l'immobile sopra citato, l'istante ha beneficiato di un finanziamento pubblico per il quaranta per cento della spesa sostenuta.

Le fatture e i bonifici attestanti la spesa risultano intestati al "B&B Alfa", così come richiesto dall'ente che ha erogato il finanziamento pubblico.

In merito al restante sessanta per cento della spesa rimasta a carico dell'istante, viene chiesto di sapere se sia possibile fruire della detrazione d'imposta di cui all'art. 1 della legge n. 449 del 1997.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL

CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di poter beneficiare della detrazione d'imposta del trentasei per cento prevista ai fini dell'Irpef anche in considerazione del fatto che solo una parte dell'immobile è destinata all'accoglienza degli ospiti.

Al riguardo, l'istante fa presente, tra l'altro, che il fratello, in qualità di comproprietario dell'immobile, ha presentato al Centro Operativo di Pescara la domanda per poter beneficiare della detrazione d'imposta in discussione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Al fine di poter fornire una corretta soluzione al quesito in esame, la scrivente ritiene opportuno richiamare brevemente la normativa vigente in materia di attività turistica extralberghiera che, a decorrere dal 1997, è regolamentata a livello regionale.

All'interno della Regione la disciplina e la classifica degli esercizi di affittacamere, degli ostelli per la gioventù e delle case per ferie è recata dalla legge regionale 29 maggio 1997, n. 18.

La predetta legge disciplina, in particolare, all'art. 8, l'esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione, prevedendo che *“coloro i quali nella casa in cui abitano offrono un servizio di alloggio e prima colazione, per non più di tre camere con un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, non sono tenuti a richiedere al Comune l'autorizzazione amministrativa”* rilasciata per altre strutture ricettive disciplinate dalla stessa legge (comma 1).

La norma prevede, altresì, che il *“servizio deve essere assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionati per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione”* (comma 2).

Dal tenore letterale della disposizione di legge in commento sono desumibili gli aspetti essenziali che caratterizzano l'esercizio di un B&B non soggetto ad autorizzazione amministrativa, ai sensi della predetta legge regionale.

Nello specifico, per poter qualificare, ai fini amministrativi, un'attività ricettiva come attività di B&B occorre – tra l'altro - che la stessa sia offerta nella casa di abitazione e in modo saltuario o per periodi ricorrenti stagionali.

Tanto premesso, ai fini fiscali si ritiene - come precisato con risoluzione 14 dicembre 1998, n. 180 - che la compresenza del titolare e degli ospiti nelle unità immobiliari messe a disposizione possa far ritenere che l'attività di B&B, qualora esercitata in modo non sistematico o abituale, ossia in assenza dei presupposti che integrano l'esercizio di attività rilevante ai fini del reddito d'impresa, non rientra tra quelle di sfruttamento dell'immobile per l'esercizio di attività di impresa, essendo questo destinato principalmente a soddisfare le esigenze abitative di coloro che offrono ospitalità.

Ad integrazione di quanto sopra chiarito, la scrivente, con risoluzione 13 ottobre 2000, n. 155, ha precisato inoltre che l'attività di B&B, ove rappresenti un'attività commerciale occasionale in quanto carente del requisito dell'abitudine, concorre a tassazione come reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. i), del Tuir.

Nel caso in esame, l'istante fa presente di esercitare l'attività di B&B in una casa a disposizione su cui ha realizzato interventi di ristrutturazione edilizia usufruendo in parte di un finanziamento pubblico.

Circa le modalità di svolgimento dell'attività commerciale in discorso, l'istante fa presente di convivere con gli ospiti durante la loro permanenza, mentre nulla afferma sul requisito dell'abitudine.

Con riferimento all'agevolazione fiscale di cui all'art. 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997 (che riconosce una detrazione d'imposta, ai fini dell'Irpef, in misura pari al trentasei per cento della spesa rimasta a carico dei contribuenti in favore di coloro che realizzano interventi di recupero del patrimonio edilizio sulla parti comuni di edifici residenziali e sulle singole unità abitative) si osserva che la detrazione in argomento - il cui riconoscimento è subordinato al rispetto degli adempimenti previsti dall'art. 1 del decreto n. 41, del 18 febbraio 1998, emanato dal Ministro delle Finanze, di concerto con il Ministro dei Lavori Pubblici - va ridotta al cinquanta per cento qualora gli interventi di ristrutturazione interessino unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'esercizio di attività commerciale (occasionale o abituale). Ciò in

ossequio ai principi generali applicabili agli immobili promiscui (circ. 24 febbraio 1998, n. 57, punto n. 2).

Tanto premesso, la scrivente ritiene che l'istante possa usufruire del diritto alla detrazione d'imposta di cui all'art. 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997, ridotta al cinquanta per cento, per le spese rimaste a suo carico.

La risposta di cui alla presente nota, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'articolo 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.