

AGEVOLAZIONI

Il recupero edilizio per i B&B

di Leonardo Pietrobon

Il *bed and breakfast* (B&B) è un'attività ricettiva di tipo extralberghiero che offre un servizio di **alloggio e prima colazione** per un numero limitato di camere e/o posti letto utilizzando **parti dell'abitazione privata** del proprietario, con periodi di apertura annuale o stagionale.

Negli ultimi anni questa attività ha visto registrare un notevole **incremento**, grazie anche alla facilità di apertura di questo tipo di esercizi, particolarmente adatti nelle grandi città turistiche.

Con riferimento alle **modalità di gestione**, il **Codice del turismo** specifica che i *bed and breakfast*, affinché continuino ad essere considerati **strutture extra alberghiere**, devono essere gestiti da privati unicamente in forma “**non imprenditoriale**” ([articolo 12, comma 3, del Codice del turismo](#)), posto che qualora vengano organizzati in forma imprenditoriale e gestiti “in modo professionale” devono essere considerate “**strutture alberghiere e para-alberghiere**” ([articolo 9 del Codice del turismo](#)).

Ciò che sicuramente può essere affermato è l'elemento oggettivo, secondo cui **l'attività di B&B non è produttiva di reddito di natura fondiaria**, di cui all'[articolo 36 Tuir](#), in quanto **carente** dei **presupposti applicativi** stabiliti dalla stessa disposizione normativa. Sul punto, infatti, si ricorda che generano reddito fondiario tutti i fabbricati siti nel territorio dello Stato, che sono o devono essere iscritti con attribuzione di rendita nel **Catasto Edilizio Urbano** ([articolo 25 comma 1 Tuir](#)). Il **difetto anche di uno soltanto di tali presupposti** determina **l'inattitudine dell'unità immobiliare** a produrre reddito di fabbricati.

Il panorama fiscale nazionale, a seconda delle modalità di esercizio dell'attività di B&B, propone a tal riguardo le seguenti ipotesi:

- il **conseguimento di un reddito di natura diversa**, ex [articolo 67 Tuir](#);
- o il **conseguimento di un reddito di natura d'impresa**, ex [articolo 55 Tuir](#).

L'**articolo 16-bis Tuir** prevede espressamente 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**, sulla base di un “titolo idoneo”, 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.

Dall'**interpretazione letterale** della citata disposizione normativa emergerebbe, quindi, **una fruibilità parziale della detrazione** per i contribuenti possessori o detentori di immobili con i quali esercitano l'attività di B&B, atteso che la stessa è svolta su parti della loro abitazione.

In tal senso, l'Agenzia delle Entrate con la [**risoluzione 18/E/2008**](#) ha affermato **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 citato documento di prassi, richiamando quanto già indicato nella [**C.M. 57/1998**](#), ha precisato che la detrazione **non spetta in ogni caso in misura piena**, stante l'utilizzo **promiscuo** dell'immobile, dedito sia a soddisfare bisogni privati e sia all'esercizio di un'attività d'impresa.

In particolare, secondo l'Agenzia – [**C.M. 57/1998**](#) - quando **l'unità immobiliare oggetto dell'intervento** di recupero agevolato è **utilizzata in modo promiscuo**, come abitazione e per l'esercizio "dell'arte o della professione" ovvero "dell'attività commerciale" (come nel caso del B&B), **la detrazione spettante va ridotta al 50%, nel pieno rispetto dei principi generali applicabili agli immobili promiscui**.

Di conseguenza, considerando che nell'immobile abitativo utilizzato come B&B si configura tale impiego promiscuo, la [**risoluzione AdE 18/E/2008**](#) ha precisato che la detrazione del 36% (misura vigente all'epoca), calcolata sulle spese di recupero edilizio effettivamente a carico del contribuente, **compete in misura ridotta al 50%**.

Inoltre, sempre secondo l'Agenzia, l'impiego promiscuo - che rappresenta il presupposto per la riduzione alla metà del diritto alla detrazione - **si configura a prescindere dalla circostanza che l'attività ricettiva del B&B sia svolta nell'abitazione a titolo abituale ovvero occasionale**.

Attualizzando il principio, in coerenza con la formulazione della norma agevolativa, **la detrazione spettante è pari al 25% della spesa, ossia il 50% del 50%**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI
BED & BREAKFAST E DELLE CASE VACANZA**

Latina Modena Napoli Palermo Pisa Rimini Venezia

