

**ADSI
FRIULI VENEZIA GIULIA**

CONVEGNO

**“Aspetti legali, fiscali, gestionali e normativi delle dimore
storiche aperte per turismo o eventi”**

**Villa PACE
Tapogliano - Campolongo**

8 marzo 2019

Avv. Mariastella Bellini

Quadro generale
delle norme riguardanti gli immobili
di interesse storico-artistico

L'apposizione del vincolo storico artistico su di un immobile crea per il proprietario una serie di obblighi che limitano il suo diritto di proprietà e che sono contenuti nel D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, attualmente in vigore.

OBBLIGHI CONSERVATIVI

- ex art. 30 c.3 per cui i privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione.
- Necessario il rilascio dell'**autorizzazione** dell'autorità competente (la soprintendenza territoriale) art 21
 - a) per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sull'immobile
 - b) per la rimozione o la demolizione, anche con successiva ricostituzione, dei beni culturali ;

ALTRI OBBLIGHI

- Il **trasferimento** della proprietà dei beni culturali deve essere denunciato al soprintendente entro un breve lasso di tempo.
- In caso di trasferimento a titolo oneroso lo Stato e gli altri enti pubblici possono esercitare il diritto di **prelazione**.
- Il mutamento di destinazione d'uso dei beni culturali deve essere comunicato al soprintendente.

In caso di violazione degli obblighi sopra indicati sono previste sanzioni sia penali che pecuniarie.

Quindi il legislatore tributario, al fine di compensare i gravosi obblighi di conservazione e manutenzione, nonché i vincoli di destinazione, di utilizzo e al trasferimento posti a carico dei proprietari di detta tipologia di immobili, ha previsto alcune agevolazioni..

Agevolazioni

- Agevolazioni sul reddito derivante da locazione
- Importo di IMU TASI ridotta del 50% rispetto a quella ordinaria
- Possibilità di detrarre il 19% delle spese effettivamente rimaste a carico del proprietario in caso di lavori di restauro sugli immobili vincolati
- Per quanto riguarda la TARI alcuni comuni hanno concesso delle agevolazioni conteggiando forfettariamente i metri quadri.

Aliquota iva sui lavori

- Per quanto riguarda l'IVA sui lavori eseguiti sugli immobili storici **non** vi sono agevolazioni particolari
- Oggi l'iva per i lavori su unità **abitative** è del 10%.
- MA
- Per i lavori di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione l'iva è **sempre** al 10% di qualsiasi tipologia di immobile si tratti. (DPR. 633/72 - Tabella A - Parte III – n. 127-terdecies e quaterdecies)

Utilizzazione degli immobili

Alcune tipologie

- - Locazione – locazione turistica –
- - Bed and breakfast
- - Apertura al pubblico come attività museale
- - Locazione per eventi

LOCAZIONE

- locazione commerciale si seguono le regole ordinarie per questo tipo di contratti
- locazione abitativa, regolata Dalla legge 431/98
- due tipologie di contratto utilizzabili e la cui durata è stabilita per legge:
 - -il canale a canone libero che però è vincolato alla durata di 4 anni più 4
 - -il canale concordato che prevede una durata di 3 anni (minimo) più altri 2 ed ha dei parametri precisi per calcolare il canone di locazione (a cui sono ricollegate anche ulteriori agevolazioni)

Se l'immobile è sottoposto al vincolo

Al 2 comma dell'art 1 della L. 431/98 e' esplicitamente escluso che tali norme si applichino agli immobili vincolati

«le disposizioni ... della presente legge non si applicano:

ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1^o giugno 1939, n. 1089 (attualmente assorbita dal D. Legislativo 42/2004 – c.d. Codice dei Beni Culturali), o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile

Essi sono quindi liberi nella durata e nell'importo richiesto per la locazione (per la sola locazione abitativa)

IMPOSTE

- Per gli immobili assoggettati a vincolo diretto, dal 1 gennaio 2012 l'imposta IRPEF va calcolata, sul 65% del canone percepito per la locazione, se superiore al reddito catastale (ridotto del 50%). Ove tale reddito catastale dovesse risultare superiore al canone di locazione, l'imponibile sarà costituito dal reddito catastale stesso.
- La riduzione degli imponibili al 65% dei canoni di locazione vale sia per i contratti di affitto ad uso diverso che per quelli ad uso abitativo.
- Da notare che in caso di contratto stipulato secondo le regole del canale concordato ad esso sarà applicabile, in più, anche l'agevolazione del 30% riconosciuta per tali tipi di contratto dalla legge 431/1998.

Cedolare secca

- Ricordo che gli immobili ad uso abitativo, di proprietà di persone fisiche, possono usufruire del sistema di tassazione alternativo della Cedolare secca, pertanto, ogni proprietario dovrà valutare l'opportunità fiscale di utilizzare un metodo di tassazione o l'altro.

Locazione turistica

- Anche per questo tipo di locazioni è indispensabile il **contratto scritto**.
- Non possono assolutamente essere forniti servizi agli ospiti salvo il primo cambio di biancheria (altrimenti rischia di diventare attività professionale)
- **Comunicazione degli alloggiati** (Min Interni circolare interpretativa del 26.06.2015) E' necessaria l'iscrizione al portale della Polizia di Stato AlloggiatiWeb e comunicare i nominativi degli ospiti.

La comunicazione deve essere effettuata entro 24 ore dall'arrivo degli ospiti. Le violazioni sono punite con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a 206€.

- Anche la locazione turistica per brevi periodi può usufruire del regime agevolato della cedolare secca,
- Il DL 50/2017 ha stabilito che gli intermediari, in qualità di sostituti d'imposta ai sensi del DL 50/2017, devono effettuare alla fonte la ritenuta del 21%.
- Lo stesso decreto ha stabilito che se l'immobile è in **comodato** il comodatario che stipula un contratto di locazione con terzi diventa titolare del reddito che ne deriva con la possibilità di optare per il regime della cedolare secca DL 50/2017 .
- Lo stesso se venga effettuato un subaffitto.

Ricevuta

- Al momento del pagamento del canone di locazione si deve rilasciare una ricevuta non fiscale *solo se richiesta dall'ospite* (art.22, comma 6 del DPR n. 633/72). Sulla ricevuta deve essere apposta una marca da bollo dell'importo di euro 2,00 se la stessa supera i 77,47 euro
- Per i compensi ricevuti tramite le **piattaforme** di booking (come Airbnb) occorre comprendere se il pagamento sia effettuato direttamente dall'ospite al proprietario o alla piattaforma che poi versa l'importo al proprietario, nel primo caso il proprietario sarà tenuto a rilasciare ricevuta non fiscale se richiesta dall'ospite.
- Se invece la piattaforma fa da tramite sarà la piattaforma stessa a dover rilasciare la ricevuta.

Norme regionali

- La Locazione Turistica è regolata dal Codice Civile e trae fondamento dall'inalienabile diritto di ogni proprietario di immobile di poter godere e di poter disporre del bene a suo vantaggio e a suo piacimento secondo il principio di pienezza ed esclusività previsto dal diritto di proprietà.
- Le Regioni, avendo potestà legislativa concorrente a quella statale in materia di turismo, possono prevedere per questo tipo di locazioni alcune limitazioni volte a definire con maggior precisione il confine tra chi effettua questo tipo di attività a livello professionale e tra chi invece trae vantaggio esercitando un semplice diritto di proprietà.
- Le Province o Regioni possono inoltre richiedere a **fini statistici** l'invio delle presenze e i Comuni, previa apposita delibera, possono richiedere il pagamento della tassa di soggiorno.

Bed and Breakfast

Bed and breakfast (Friuli)

1. L'attività di bed and breakfast è esercitata da coloro i quali, nell'ambito della **propria residenza**, comprese le pertinenze, ove alloggiano durante il periodo di permanenza degli ospiti, offrono **occasionalmente** alloggio e **prima colazione** ivi servita, in **non più di quattro camere e con un massimo di otto posti letto**, avvalendosi della normale organizzazione familiare, privilegiando nell'offerta della prima colazione l'utilizzo di prodotti agricoli regionali di cui all'articolo 1, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 4 (Norme per orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli regionali).
2. L'utilizzo delle predette unità immobiliari secondo le modalità di cui al comma 1 non comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

- L'inizio della attività deve essere comunicato al comune(SCIA) e devono essere indicati i prezzi praticati.
- Rispetto delle normative igienico sanitarie e regolarità degli impianti
- Dimensioni delle stanze e mobilio
- Saltuarietà della attività
- Il reddito derivante da una attività di bed and breackfast dovrà essere denunciato nei redditi diversi un volta decurtato delle spese inerenti (quota di riscaldamento e altre utenze

APERTURA AL PUBBLICO DEGLI IMMOBILI STORICI come musei

- Per aprire una dimora di interesse storico artistico al pubblico, ossia organizzare un'attività di tipo museale occorre *in seguito al DPR 151 del 2011 il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal comando dei vigili del fuoco che dovrà verificare la conformità alle norme di sicurezza.*
- **(D.P.R. n. 151/2011, attività soggette ai controlli di prevenzione incendi: allegato I, punto n. 72):** Edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere biblioteche ed archivi, musei, gallerie, esposizioni e mostre, nonché qualsiasi altra attività contenuta nel presente allegato.)
- *Per la complessità della normativa tecnica cui fare riferimento è opportuno farsi coadiuvare da tecnici specializzati.*

Deroga

- Lettera Circolare DCPREV prot. n. 3181 del 15/3/2016
- Linea guida per la valutazione, **in deroga**, dei progetti di edifici sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, aperti al pubblico, destinati a contenere attività dell'allegato 1 al D.P.R. 1 agosto 2011.

BIGLIETTI

- I biglietti per le visite culturali sono esenti da Iva così come stabilito dal DPR 633/72 che così recita:

*“ Art 10 - Operazioni esenti dall'imposta (IVA)- c 1 – sono esenti dall'imposta...omissis...
22) le prestazioni proprie delle biblioteche, discoteche e simili e quelle inerenti alla visita di musei, gallerie, pinacoteche, monumenti, ville, palazzi, parchi, giardini botanici e zoologici e simili.”*

- Per quanto riguarda i biglietti potranno andare benissimo delle ricevute madre/figlia oppure si potranno far predisporre dei biglietti personalizzati sempre con il sistema della matrice. (D. P. R. del 21 dicembre 1996 n. 696 – art. 2 Operazioni non soggette all'obbligo di certificazione.)

- Gestire un modesto numero di visite senza richiedere la partita iva potrebbe essere difendibile in caso di accertamento, quando ricorrono gli estremi di “attività occasionale a carattere non continuativo”, anche se la legge sull’IVA dispone diversamente.
- Se l’attività dovesse espandersi occorre regolarizzare la situazione richiedendo una partita Iva che preveda tale attività o farla rientrare in una partita iva già aperta ed idonea allo scopo.
- In alternativa si potrà affidare la gestione delle visite ad un soggetto terzo e far rientrare il reddito come reddito da locazione.
- Sarà comunque necessario stipulare una assicurazione ad hoc per questo tipo di attività

AFFITTO IMMOBILI PER EVENTI E MANIFESTAZIONI

- Se si affitta solo l'immobile senza dare altri servizi si rientra nel campo della locazione
- L'immobile deve comunque essere in regola dal punto di vista impiantistico.
- Nel contratto dovrà essere chiaro quale sia la parte data in affitto e che le eventuali autorizzazioni delle autorità dovranno essere acquisite dall'affittuario
- Lo stesso dovrà anche provvedere al pagamento degli eventuali diritti SIAE
- Potrà anche essere richiesta la stipula di una assicurazione per eventuali danni.

LOCAZIONI PER EVENTI

- Contratto scritto
- Nessuna fornitura di altri servizi – altrimenti attività d'impresa.
- Chiedere al conduttore di stipulare una assicurazione
- Il conduttore dovrà procurarsi le eventuali autorizzazioni necessarie sotto il profilo amministrativo e di ordine pubblico, conseguenti all'accesso degli ospiti.
- Il conduttore sarà tenuto al pagamento dei diritti SIAE nel caso in cui sia eseguita della musica.