

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
Sezione Piemonte e Valle d'Aosta

Avvocato Mariastella Bellini, Servizio consulenze ADSI

- *Quadro generale della documentazione da presentare per le agevolazioni fiscali*
- *Cenni sul regime fiscale delle locazioni brevi*

30 Marzo 2019

Fondazione Accorsi Ometto
Via Po 55 - Torino

ADSI AGEVOLAZIONI FISCALI

LA DETRAZIONE DEL 19% persone fisiche

D.P.R. 917 del 1986 – T.U.I.R.

Art. 15

Detrazioni per oneri

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:

g) **le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate** ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali

Deduzione dal reddito d'impresa

Art 100 2 comma lettera e)

2. Sono inoltre deducibili:

e) le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico.

ITER DETRAZIONE DEL 19%

- Quando si presenta il progetto per i lavori da eseguire sul bene immobile vincolato per poter usufruire della detrazione prevista (per le persone fisiche) del 19% del costo dei lavori occorre chiedere che il soprintendente **si pronunci sulla necessità della spesa per la conservazione del bene stesso ai sensi dell'art 31 :**

Articolo 31

Interventi conservativi volontari

- 1. Il restauro e gli altri interventi conservativi **su beni culturali** ad iniziativa del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo sono autorizzati ai sensi dell'articolo 21.*
- 2. **In sede di autorizzazione, il soprintendente si pronuncia, a richiesta dell'interessato, sull'ammissibilità dell'intervento ai contributi statali previsti dagli articoli 35 e 37 e certifica eventualmente il carattere necessario dell'intervento stesso ai fini della concessione delle agevolazioni tributarie previste dalla legge.***

AUTOCERTIFICAZIONE DELLA SPESA

- IL D.L. 201/2011 (L. [214/2011](#)) le certificazioni prima previste “**sono sostituite da un'apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**“ presentata dal richiedente al Ministero per i beni e le attività culturali relativa alle spese effettivamente sostenute per lo svolgimento degli interventi e delle attività cui i benefici si riferiscono.
- Il Ministero per i beni e le attività culturali esegue controlli a campione

Cosa deve contenere

- Presentato alla soprintendenza competente per territorio
- Modello online
- Allegati richiesti diversi fra le varie soprintendenze

a) Fatture o copie delle fatture

b) perizia giurata dal professionista

distinguere importo dall'IVA

Alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti
Paesaggio per la Città' Metropolitana
di Torino

Piazza San Giovanni n. 2
10121 Torino

**Dichiarazione relativa alle spese effettivamente sostenute per interventi su beni
culturali ai sensi dell'art 15 comma 1, lett. g del DPR 917/1986**

**Dati identificativi del dichiarante (dichiarazione sostitutiva di certificazione ex art 46 DPR
445/2000)**

Il/La sottoscritto/a (cognome e
nome) _____

Nato/a a _____ il _____ CF _____

residente/domiciliato in _____

(città) _____ Via/Piazza _____ n. _____

Cap. _____ Prov. _____

tel _____ e.mail _____

Documento di riconoscimento (tipo e numero) _____ rilasciato da _____

Indirizzo/e-mail/fax a cui inviare eventuali comunicazioni o documenti, se diverso da quello sopra
indicato _____

in qualità di:

oppure, in qualità di:

soggetto che ha sostenuto le spese

legale rappresentante dell'ente che ha sostenuto le spese

consapevole delle conseguenze tutte, anche penali, previste dal Capo VI del DPR 445/2000 per il
caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi dell'articolo 47, stesso Decreto (dichiarazione
sostitutiva di atto di notorietà),

DICHIARA

di avere **effettivamente sostenuto spese nell'anno _____ (spese effettivamente rimaste a
proprio carico), per lo svolgimento dell'intervento/attività sotto indicato, per il seguente
ammontare:**

Somma effettivamente sostenuta nell' anno _____ :

Provincia ove e sito l'immobile: _____

Comune ove e sito l'immobile: _____

Denominazione dell'immobile: _____

Ubicazione dell'immobile (via/piazza/località): _____

Dati catastali dell'immobile interessato dall'intervento:

Catasto Terreni (Foglio, mappale/i) _____

Catasto Fabbricati (Foglio, particella/e, subalterno/i) _____

Tipologia dell'intervento (restauro, risanamento conservativo
etc.) _____

Breve descrizione tecnica dell'intervento: _____

Estremi autorizzazione della Soprintendenza (art 21 D. Lgs 42/2004): **n° protocollo e data:** _____

Esatta denominazione e CF del soggetto che ha sostenuto le spese _____

ALLEGA

fotocopia documento identità.

Data _____

Firma del dichiarante _____

ESPRIME

il consenso al trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto legislativo n. 196 del 30 giugno
2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Data _____

- Tali spese devono essere detratte in una sola annualità (col criterio di cassa)
- Non è prevista una specifica modalità di pagamento

Precisazione sull'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%
- 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)

ALTRE AGEVOLAZIONI

Per compensare i gravosi obblighi di conservazione e manutenzione, nonché i vincoli di destinazione, di utilizzo e al trasferimento posti a carico dei proprietari degli immobili assoggettati a vincolo storico artistico, ha previsto alcune agevolazioni..

- Agevolazioni sul reddito derivante da locazione
- Dal 2012 l'IRPEF calcolata sul 65% del canone di locazione (sia per la locazione ad uso abitativo che per quella ad uso diverso)
- Importo di IMU TASI ridotta del 50% rispetto a quella ordinaria
- Per quanto riguarda la TARI alcuni comuni hanno concesso delle agevolazioni conteggiando forfaitariamente i metri quadri.
- Esclusione imposta di successione

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 (air bnb – booking), 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.

PIEMONTE

PIEMONTE

Legge regionale n. 13 il 3 agosto 2017

"Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere".(BU 10 Agosto 2017, n. 32)

Art. 5.

(Locazioni turistiche)

1.

- Le locazioni turistiche sono disciplinate dall' [articolo 1, comma 2, lettera c\) della legge 9 dicembre 1998, n. 431](#) (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e dall' [articolo 4, comma 1 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50](#) (Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo) convertito, con modificazioni, dalla [legge 21 giugno 2017, n. 96](#) . Esse concorrono alla regolazione di nuove forme di ospitalità alternativa e, ad integrazione dell'offerta turistica regionale, rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica.

2. Alle locazioni turistiche si applicano le disposizioni semplificate di cui al presente articolo. Alle stesse non si applicano le disposizioni previste per le case ed appartamenti vacanze di cui all'articolo 6. In particolare, la locazione turistica è resa in unità abitative private fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, o in parti di esse con pari requisiti, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la sola fornitura di biancheria, se richiesta, e senza alcuna prestazione di servizi accessori e complementari. La locazione turistica può comprendere i servizi di ospitalità turistica di cui all'articolo 11, alle seguenti condizioni:
 - a) la pulizia e il cambio della biancheria avviene, esclusivamente, prima dell'inizio di ogni rapporto di locazione e non durante la permanenza dell'ospite;
 - b) il ricevimento degli ospiti non è prestato in apposito locale di ricevimento.
3. Ogni ulteriore aspetto giuridico, non regolamentato ed applicabile alle locazioni turistiche, resta assoggettato alle disposizioni generali del [codice civile](#) , alle leggi speciali, agli usi e alle consuetudini di riferimento.
4. Le locazioni turistiche possono essere gestite:
 - a) in forma diretta;
 - b) in forma indiretta, da parte di agenzie o società di gestione di intermediazione immobiliare e da operatori professionali che intervengono quali mandatari o sub locatori.

Adempimenti locazione turistica - Piemonte

5. Anche ai fini di rilevanza statistica, i proprietari, gli usufruttuari o chiunque abbia disponibilità di unità abitative per locazione turistica, nonché i soggetti di cui al comma 4, lettera b) ottemperano, in regime amministrativo semplificato, ai seguenti **adempimenti**:
- A) **trasmissione, al comune sul cui territorio insiste l'unità abitativa privata, di apposito modello informativo** sull'unità medesima i cui contenuti e modalità di invio sono disciplinati con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 18;
 - B) comunicazione giornaliera degli ospiti ai sensi dell' [articolo 109 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773](#) (Approvazione del testo unico delle leggi di **pubblica sicurezza**) e del decreto del Ministro dell'interno 7 gennaio 2013 (Disposizioni concernenti la comunicazione alle autorità di pubblica sicurezza dell'arrivo di persone alloggiate in strutture ricettive);
 - C) **trasmissione mensile dei dati sul movimento dei flussi turistici** secondo quanto stabilito dall' [articolo 5 bis della legge regionale 5 marzo 1987, n. 12](#) (Riforma dell'organizzazione turistica - Ordinamento e deleghe delle funzioni amministrative in materia di turismo ed industria alberghiera) e nel rispetto del [decreto legislativo 6 settembre 1989, n. 322](#) (Norme sul Sistema statistico nazionale e sulla riorganizzazione dell'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell' [art. 24 della legge 23 agosto 1988, n. 400](#));
 - d) **riscossione e trasmissione dell'imposta di soggiorno**, dove istituita e secondo le modalità previste dal comune territorialmente competente;
 - e) **stipula di un'apposita polizza assicurativa** per i rischi o danni derivanti dalla responsabilità civile verso le cose, gli ospiti e i terzi commisurata alla capacità ricettiva dell'unità abitativa privata e con estensione ad eventuali locali interni e ad aree esterne nonché ad impianti pertinenziali.
6. Il comune provvede a trasmettere il modello di cui al comma 5, lettera a) alla Città metropolitana di Torino, alla provincia e all'Agenzia di accoglienza e di promozione turistica locale (ATL) territorialmente competenti a fini informativi e di promozione turistica.
7. Le locazioni turistiche stipulate mediante soggetti che gestiscono portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare assolvono ai seguenti adempimenti:
- a) adempimenti fiscali in materia vigenti, ivi compresa la riscossione e la trasmissione dell'imposta di cui al comma 5, lettera d), attraverso modalità eventualmente convenute con i rispettivi enti comunali di competenza;
 - b) stipula di apposita polizza assicurativa avente le garanzie di cui al comma 5, lettera e) e messa a disposizione su piattaforme on-line con riferimento, esclusivamente, a soggiorni prenotati su di esse.

Regolamento 4 giugno 2018

- CAPO III
- LOCAZIONI TURISTICHE
- Art. 14.
- *(Adempimenti amministrativi)*
- 1. Coloro che locano immobili per finalità turistica per periodi consecutivi fino a 30 giorni trasmettono al comune ove ha sede l'immobile, **entro dieci giorni dalla stipula della prima locazione, il modello informativo** previsto nell'allegato H del presente regolamento.
- 2. **Il comune**, ricevuto il modello di cui al comma 1, al fine di identificare l'immobile oggetto di locazione e di fornire una corretta informazione all'utenza, **assegna al medesimo un codice identificativo di riconoscimento (CIR)**, composto da una stringa costituita da undici cifre di cui sei per l'inserimento del codice ISTAT del comune e cinque per l'inserimento di un numero progressivo; se sono locate più unità abitative private, è assegnato, per ognuna di esse, un singolo CIR.
- 3. Il comune trasmette, tempestivamente e in modalità telematica, copia del modello informativo, completo del codice di cui al comma 2, al locatore, nonché alla provincia territorialmente competente o alla Città metropolitana e all'agenzia di accoglienza e promozione turistica locale (ATL) al fine di consentire la promozione dell'unità immobiliare, nonché il rilevamento dei dati sul movimento dei flussi turistici.
- 4. Gli immobili destinati alla locazione turistica sono pubblicizzati, anche su portali telematici, rendendo visibile il codice di cui al comma 2, in modo da assicurare certezza nel riconoscimento dell'unità immobiliare.
- 5. **Se il contratto di locazione viene cessato** e l'immobile locato con altro tipo di contratto, il locatore, entro dieci giorni dall'avvenuta stipula del nuovo contratto di locazione, avvisa il comune che l'informativa di cui al comma 1 è:
 - a) sospesa, se il nuovo contratto di locazione è di tipo transitorio, o di altra natura, con durata superiore a 30 giorni e inferiore a diciotto mesi, con successivo ripristino della locazione per finalità turistiche;
 - b) cessata, se il nuovo contratto di locazione ha una durata superiore a diciotto mesi, oppure costituisce altra tipologia contrattuale prevista dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).
- 6. Gli immobili destinati alla locazione **turistica non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.**

DIFFERENZA CASA VACANZE

- Una casa vacanza è a tutti gli effetti una **struttura ricettiva extralberghiera**, Può essere gestita in forma imprenditoriale o meno, ma in tutti i casi richiede alcuni adempimenti burocratici per la sua apertura:
- **Comunicazione al SUAP** (Sportello Unico Attività Produttive) dell'inizio dell'attività, di eventuali sospensioni o della cessazione definitiva della stessa;
- Esposizione in casa dei moduli di dichiarazione dei prezzi rilasciati dal Comune di riferimento.
- Questi sono obblighi sia per chi sceglie di svolgere questa attività in forma imprenditoriale, sia per chi lo fa occasionalmente. Per chi svolge l'attività in forma imprenditoriale naturalmente si aggiungono gli obblighi di natura contabile comuni a tutte le aziende, ma questo prescinde dal tipo di attività svolta.

La casa vacanza stipula con i suoi ospiti dei contratti di prestazione di servizi ricettivi art 11

Piemonte

Legge regionale n. 13 il 3 agosto 2017

Art. 6.

(Case ed appartamenti vacanze e residence)

1. Sono definite case ed appartamenti vacanze (CAV) le unità abitative di civile abitazione, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, date in uso a turisti fino ad un massimo di novanta giorni consecutivi, senza la somministrazione di alimenti e bevande né l'offerta di servizi centralizzati di tipo alberghiero, ad eccezione di quelli previsti dall'articolo 11.

2. Le strutture di cui al comma 1 possono essere gestite unitariamente in forma imprenditoriale diretta o indiretta:

A) quando sono gestiti in forma imprenditoriale diretta, gestiscono direttamente tre o più case o appartamenti;

Art. 11.

(Servizi di ospitalità turistica)

1.

Nelle strutture ricettive extralberghiere di cui all'articolo 2, comma 1 sono assicurati, durante la permanenza dell'ospite, e comunque ad ogni cambio di ospite, i seguenti servizi di base:

- a) pulizia delle camere o degli appartamenti;**
- b) fornitura e cambio della biancheria da letto e da bagno;**
- c) fornitura senza limiti di consumo di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, nei periodi di accensione dipendenti dalla classificazione climatica dei singoli comuni;**
- d) assistenza, manutenzione e riparazioni nelle camere o negli appartamenti;**
- e) ricevimento degli ospiti con o senza accesso informatizzato.**

Redditi

- La casa vacanza stipula con i suoi ospiti dei contratti di prestazione di servizi ricettivi: per questo gli introiti derivanti dalla conduzione di questa attività non sono ascrivibili, in sede di dichiarazione dei redditi, ai “redditi fondiari” - ovvero i redditi derivanti da una rendita immobiliare - ma solo agli “altri redditi”, ovvero quelli derivanti da attività commerciale (svolta occasionalmente o meno).
- Da tale reddito potranno essere dedotte tutte le spese inerenti l'attività.

Grazie per l'attenzione,
Avv. Mariastella Bellini

Consulenza Soci ADSI
- riservata ai Soci Ordinari -

Largo dei Fiorentini 1, 00186 Roma
Tel. 06/683 07 426, 06/683 00 327
Email consulenze@adsi.it