

undefined

Abitazione con Bed&Breakfast, il superbonus spetta ma al 50%

CONFERMATE LE REGOLE

Le Entrate hanno ripreso l'orientamento del 2018, riferito alle ristrutturazioni

Il caso è quello di un edificio unifamiliare usato anche per attività imprenditoriale

Saverio Fossati

Bed&Breakfast con casa di abitazione, la formula "mista" è ammessa al superbonus anche se limitatamente alla metà delle spese sostenute.

Con la risposta 570 all'interpello di un contribuente l'agenzia delle Entrate ha affrontato e risolto positivamente un caso piuttosto frequente, quello di un edificio unifamiliare (villetta o simili di proprietà unica con una sola unità immobi-

liare, in ogni caso non un condominio) che ospita in parte l'attività di Bed&Breakfast e in parte l'abitazione del proprietario, che gestisce la ricettività.

Il nodo della destinazione

La questione di fondo è proprio la destinazione dei locali dell'unità immobiliare, che è "mista" ma in parte serve appunto a un'attività imprenditoriale, dato che il contribuente lo dichiara: si tratta di attività svolta con partita Iva attraverso una Snc.

Proprio perché non si tratta di un condominio, non è possibile applicare la regola che "attira" nel 110% tutte le unità immobiliari dell'edificio condominiale, anche non abitative, purché queste ultime non siano percentualmente prevalenti nel fabbricato.

Non si tratta, però, neppure di un edificio unifamiliare interamente adibito ad attività imprenditoriale, che per definizione re-

sta escluso dal superbonus, come stabilito sin dallo scorso luglio dal Dl 34/2020.

La soluzione dell'Agenzia

Il contribuente non propone alcuna soluzione ma le Entrate scelgono la strada più adatta alla situazione concreta, facendo riferimento alla risoluzione del 24 gennaio 2008 n. 18/E (che si riferiva ai lavori di recupero edilizio) dove «è stato chiarito che la detrazione va ridotta al 50 per cento anche nell'ipotesi specifica di interventi che interessino unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente anche all'attività di Bed and Breakfast (occasionale o abituale)».

L'Agenzia, quindi, con elasticità, riprende la prassi da sempre usata per la detrazione per i lavori di recupero edilizio e risparmio energetico, che è poi "figlia" delle scelte sulle imposte dirette per le abitazioni a uso promiscuo: per metà si considera l'immobile a uso abitati-

vo e per metà professionale o imprenditoriale; in questo modo i benefici fiscali sono semplicemente dimezzati e la detrazione si applicherà «al 50% delle spese effettivamente sostenute».

Il principio, tra l'altro, precisano le Entrate, si applica anche «alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per interventi antisismici».

Il caso dei «loft»

Da ultimo, va fatta una riflessione su situazioni del tutto analoghe a quelle di un edificio unifamiliare, cioè quelle di unità immobiliari dotate di autonomia funzionale con accessi e impianti indipendenti, anche se all'interno di un condominio. È naturale che la risposta delle Entrate sia applicabile anche alla tipologia di un'unità di questo genere che ospiti sia l'abitazione del proprietario che l'attività di Bed&Breakfast.

© RIPRODUZIONE RISERVATA