

Attività ricettizia: esonero prima rata IMU anche agli immobili abitativi

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 11 Giugno 2020

Il Decreto Rilancio introduce la cancellazione dell'acconto IMU ma solo per alcune categorie di contribuenti.
Il settore che beneficia di tale agevolazione è prevalentemente quello turistico ma, a quali condizioni?

L'articolo 177 del [decreto Rilancio](#) prevede la cancellazione della prima rata dovuta a titolo di [acconto](#) della nuova IMU, ma non per ogni contribuente.

Il legislatore si è preoccupato di salvaguardare il settore turistico ricettivo che più degli altri ha subito ingenti danni dall'emergenza epidemiologica di Covid – 19.

La disposizione citata ha esonerato dall'obbligo di versamento i contribuenti in possesso degli immobili adibiti a stabilimenti balneari, lacuali, fluviali ed utilizzati dagli stabilimenti termali.



Casi di esonero dalla prima rata IMU

L'esonero riguarda anche gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e gli immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi.

In tali ipotesi non è dovuta la prima rata della nuova IMU “a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate”.

In base ad un’interpretazione letterale della disposizione non è necessario che gli immobili esclusi dall’obbligo di versamento della prima rata siano riconducibili nella categoria catastale D/2.

Esonero e classificazione catastale

In molti casi, come ad esempio si verifica per le attività di affittacamere e bed & breakfast, gli immobili hanno classificazione catastale di civile abitazione.

La circostanza che il legislatore abbia fatto esplicito riferimento alle predette attività vuole significare che il beneficio fiscale è scollegato dalla classificazione catastale.

La disposizione prevede, di fatto, due presupposti affinché il beneficio fiscale trovi applicazione.

Condizioni per usufruire dell'esonero dalla prima rata IMU

In *primis*, gli immobili devono essere concretamente impiegati per lo svolgimento delle attività indicate dall’art. 177 in esame.

In secondo luogo, l’esercizio dell’attività deve essere a cura dei medesimi proprietari.

Pertanto, se l’immobile detenuto a titolo di proprietà viene concesso in locazione ed il conduttore lo utilizza per l’esercizio dell’attività di bed & breakfast, non sarà possibile fruire dell’esclusione dall’obbligo di versamento della prima rata della nuova IMU.

Deve però osservarsi che, se da una parte il beneficio fiscale è completamente scollegato dalla classificazione catastale, è necessario che il proprietario sia in grado di dimostrare l’effettivo esercizio delle predette attività.

In alcuni casi non sarà affatto agevole fornire la dimostrazione.

Dimostrazione dell'esercizio dell'attività: il caso dei B & B

Si consideri ad esempio il caso in cui il B & B eserciti ogni anno un lungo periodo di chiusura.

Se l'attività è esercitata per un numero limitato di mesi, anche in considerazione delle leggi regionali che ne disciplinano il "funzionamento", il titolare dell'attività potrebbe non essere legittimamente in possesso del numero di partita Iva.

La legislazione che ne regola la gestione avviene a livello regionale e la maggior parte delle regioni italiane, non le considerano come attività d'impresa,

La conseguenza è che **non è necessario aprire una partita IVA** né tanto meno l'iscrizione presso la [Camera di Commercio](#).

Il proprietario potrà fornire la dimostrazione dell'utilizzo dell'immobile per l'esercizio della predetta attività con diverse modalità.

Potrà ad esempio essere utilizzato a tal fine il sito ove viene effettuata la promozione dell'attività, oppure potrà fornire la dimostrazione con l'iscrizione ad una piattaforma quale eBooking oppure Airbnb.

In alternativa anche le ricevute di avvenuto versamento al Comune della tassa di soggiorno riscossa potranno rappresentare un utile elemento di prova.

I canoni delle locazioni "brevi" dovranno poi risultare dalla dichiarazione dei Redditi.

La dimostrazione è libera nel senso che potrà essere utilizzato qualsiasi mezzo idoneo a dimostrare che l'immobile per il quale non sarà versata la prima rata di IMU è effettivamente destinato allo svolgimento di un'attività di tipo ricettizio.

Si tratta di una condizione imprescindibile indicata dalla norma in mancanza della quale l'art. 177 in commento non potrà essere applicato.

A cura di Nicola Forte

Giovedì 11 giugno 2020

Corso on-line in diretta

Fisco & immobili dopo il Decreto Rilancio



VIDEO-CORSO ACCREDITATO IN DIRETTA il 12/06/2020

ORE: 16:00 - 18:00

RELATORE: Nicola Forte

Il Decreto Rilancio prevede numerose **iniziative e bonus fiscali** anche per quanto riguarda il **settore immobiliare**, che è uno dei cardini dell'economia italiana.

In questa videoconferenza focalizzeremo la nostra attenzione sui **punti più interessanti**:

- l'Ecobonus al 110% per i lavori di riqualificazione energetica;
- il credito d'imposta per gli immobili locati alle attività produttive
- le novità IMU per il 2020.

I primi 2 provvedimenti, che hanno suscitato estremo interesse, in realtà **nascondono delle trappole** che spiegheremo nella videoconferenza

Durante la diretta sarà anche possibile **porre quesiti e interagire con il relatore** tramite chat.

[APPROFONDISCI >>](#)