



Agenzia delle Entrate

*Direzione Centrale
Normativa e Contenzioso*

Ufficio Imprese

Roma, 26 febbraio 2002

Oggetto: Interpello 954-185/2001-ART.11, legge 27-7-2000, n.212 -
Quesito

Il contribuente, titolare di reddito derivante da attività professionale, intende avviare un'impresa individuale avente ad oggetto la gestione di case ed appartamenti per vacanze. A tal fine chiede di conoscere se gli appartamenti di categoria A/2 di nuova fabbricazione, collocati in zona depressa di cui all'obiettivo 1, possano essere considerati strumentali per lo svolgimento di tale attività e se il relativo acquisto generi il credito d'imposta di cui all'art. 8 della legge 23 dicembre 2000, n. 388. A tale proposito sottolinea che la legge della Regione Calabria 7 marzo 1995 n. 4 prevede che l'attività di gestione di case ed appartamenti per vacanze possa essere effettuata utilizzando appartamenti di civile abitazione.

Soluzione interpretativa prospettata dal contribuente

L'istante intende utilizzare in compensazione il credito d'imposta derivante dall'acquisto degli appartamenti, considerati strumentali per lo svolgimento di attività di gestione di case per vacanze, situati nelle zone depresse di cui all'obiettivo 1.

Parere dell'Agenzia

L'agevolazione di cui art. 8 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è destinata ai soggetti titolari di reddito d'impresa che effettuano nuovi investimenti nelle aree territoriali svantaggiate.

Nella nozione di investimenti agevolabili rientrano, in base al comma 2 del medesimo art. 8, le acquisizioni di beni strumentali nuovi di cui agli artt. 67 e 68 del TUIR, mentre ne sono esclusi i costi relativi all'acquisto di *“mobili e macchine ordinarie di ufficio”* di cui alla tabella approvata con il d.m. del 31 dicembre 1988.

Con la circolare n. 5/E del 26 gennaio 2001, nel paragrafo 3.2 è stato precisato che la norma esclude espressamente solo i costi relativi all'acquisto di mobili e macchine ordinarie di ufficio, e che pertanto tutti gli immobili strumentali per natura e per destinazione, di cui all'art. 40 del TUIR, rientrano nell'ambito dell'agevolazione in esame.

Nella successiva circolare n. 41/E del 18 aprile 2001, nel paragrafo 6.2.1 è stato chiarito, inoltre, che gli investimenti in immobili strumentali per natura sono agevolabili solo se effettivamente destinati alla struttura produttiva dell'impresa.

La stessa precisazione non è necessaria per gli immobili strumentali per destinazione che possono essere considerati tali solo se direttamente afferenti ad una struttura produttiva dell'impresa. A tale ultima condizione, pertanto, è possibile che i fabbricati di categoria A/2 siano considerati beni immobili strumentali per destinazione ai fini della fruizione dell'agevolazione prevista dall'art. 8 della legge n. 388/2000.

Ciò premesso, si rileva che nel quesito posto il contribuente, dopo aver precisato di svolgere in un'altra regione un'autonoma attività professionale, manifesta l'intenzione di intraprendere in Calabria “un'attività di ditta individuale esercente la gestione di case ed appartamenti per vacanze” senza specificare altro sulle modalità di esercizio di tale attività.

Sul tema della gestione degli immobili, l'Amministrazione Finanziaria è più volte intervenuta chiarendo, in modo conforme alla giurisprudenza della

Cassazione, che la semplice attività di locazione di appartamenti, quand'anche svolta da un'impresa, non consente di qualificare come strumentali i beni immobili dati in godimento.

Di conseguenza, l'acquisto degli appartamenti nei termini descritti nell'istanza non può essere agevolato ai sensi dell'articolo 8 della legge n. 388/2000.

Diverso potrebbe essere il caso in cui l'attività avesse le caratteristiche proprie dell'impresa turistica.

Sul punto si richiama quanto disposto dalla legge della Regione Calabria 7 marzo 1995, n. 4, citata dall'istante, che detta *‘norme sulla classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri’* in attuazione alla legge quadro per il turismo del 17 maggio 1983, n. 217.

L'art. 1 della legge regionale definisce come attività ricettiva di tipo extralberghiero *“quella diretta alla produzione di servizi per ospitalità esercitata nelle strutture ricettive di cui alla presente legge”*.

L'art. 5, comma 1, disciplina la particolare categoria di struttura ricettiva costituita dalle case e appartamenti per vacanze definendo tali *“gli esercizi ricettivi aperti al pubblico gestiti unitariamente e imprenditorialmente in forma professionale organizzata e continuativa, costituiti da almeno tre unità abitative”*. Nello stesso comma, inoltre, è stabilito che *“ciascuna unità abitativa è composta da uno o più locali arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, destinati ad alloggio di turisti per una permanenza minima di sette giorni e massima di tre mesi”*.

Nel comma 2 sono indicati i servizi essenziali che devono essere forniti per il soggiorno degli ospiti tra cui la pulizia delle unità abitative, la fornitura di biancheria, la fornitura costante di energia elettrica, acqua, gas e riscaldamento, la manutenzione delle unità abitative e degli arredi.

Il comma 3, inoltre assoggetta l'esercizio dell'attività ricettiva ad un'autorizzazione rilasciata dal comune e prevede l'obbligo da parte del

richiedente di fornire la documentazione dallo stesso articolo indicata tra cui l'iscrizione del titolare al "REC Imprese turistiche".

I particolari requisiti e le modalità di esercizio dell'attività ricettiva in case ed appartamenti per vacanze, così come descritti dalla legge regionale, configurano un'attività affine a quella alberghiera, che presenta carattere imprenditoriale non essendo limitata alla mera gestione degli immobili.