

Dimore storiche tra pianificazione e nodo fiscale

L'ESIGENZA PRINCIPALE È L'INDIVIDUAZIONE DEL MODO PIÙ EFFICIENTE PER GESTIRE LA PROPRIETÀ E SOSTENERNE IL RELATIVO MANTENIMENTO. LE ALTERNATIVE DISPONIBILI E LE CRITICITÀ DA NON SOTTOVALUTARE

CIn Italia ci sono circa 200mila dimore storiche (immobili vincolati da parte dello Stato), di cui 30mila in mano a soggetti privati. A parlare è Antonio Fiorentino Martino, avvocato di Lca Studio Legale, che spiega come si tratti di stime, perché ad oggi non esiste una mappatura completa di questi beni. “L'esigenza principale dei nostri clienti è l'individuazione della maniera più efficiente per gestire il bene e sostenerne il relativo mantenimento”, dichiara Martino, indicando che questo avviene attraverso l'individuazione dell'assetto proprietario più idoneo (persona fisica, società di persone, società di capitali) o attraverso la decisione di affidare la gestione a una società terza, con tutte le conseguenze fiscali del caso. Gli utilizzi di questi beni sono molteplici (hotel, location per eventi o per riprese cinematografiche, concerti, etc); uno dei principali resta la locazione. L'obiettivo del “mettere a reddito” una dimora storica è ottenere un profitto o, quantomeno, attenuare l'onere dei gravosi costi di gestione e manutenzione: per questi ultimi si è stimata una spesa media a livello europeo nel 2018 di circa 50mila euro per immobile. Dal punto di vista fiscale, la legge riconosce sui canoni da locazione delle dimore storiche una tassazione di favore rispetto a quella degli immobili ordinari. “È oggi

prevista una deduzione di spese pari al 35% in via forfetaria (e quindi anche ove tali spese siano state sostenute in misura inferiore, o non siano state sostenute affatto) rispetto al 5% previsto per gli immobili ordinari”, illustra Martino, che poi mette in guardia dal caso in cui le dimore storiche vengano utilizzate secondo la normativa degli affittacamere e quindi mantenendo la natura residenziale (e non alberghiera) del bene e la relativa categoria catastale di immobile abitativo. “Trattandosi di immobili di pregio, l'offerta ricettiva si accompagna in quel caso quasi sempre a una serie di ulteriori servizi di lusso, anche per venire incontro alle esigenze della particolare clientela che sceglie questo tipo di soggiorno. In tali ipotesi si deve rilevare una incomprensibile prassi delle locali Agenzie del Territorio, che assimilano questa attività ricettiva a quella propriamente “alberghiera” (che però non è affatto sovrapponibile a quella degli affittacamere). Con questi presupposti gli uffici pubblici potrebbero procedere a una rettifica del classamento del bene storico, assegnandogli la categoria catastale “D” riferita agli immobili strumentali all'attività d'impresa, con tutti gli effetti del caso in termini di maggiore rendita attribuita e di conseguenti maggiori imposte”, conclude Martino. **Stefania Pescarmona**