

B&B e strutture ricettive non alberghiere:
opportunità, vincoli e prospettive

Realizzazione e gestione di attività turistiche extra-alberghiere: implicazioni fiscali

Porto Ceresio, 25 gennaio 2019



Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27

Art. 26 (Definizione e caratteristiche funzionali di case e appartamenti per vacanze)

2. Le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti:

in forma imprenditoriale;

in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in maniera non continuativa, osservando a tal fine un periodo di interruzione dell'attività non inferiore a novanta giorni all'anno, anche non continuativi.

Art. 29 (Definizione e caratteristiche di bed & breakfast)

1. Si definisce bed & breakfast l'attività svolta a conduzione familiare in forma non imprenditoriale da chi, in maniera non continuativa, fornisce alloggio e prima colazione in non più di quattro camere con un massimo di dodici posti letto, avvalendosi della normale organizzazione familiare, ivi compresa l'eventuale presenza di collaboratori domestici della famiglia.

3. L'esercizio dell'attività di bed & breakfast, secondo quanto previsto dalla normativa statale, non necessita d'iscrizione nel registro delle imprese e di apertura di partita IVA e beneficia delle agevolazioni previste dalla Regione.

Dal dettato normativo si evidenzia che...

1. la conduzione dei Bed & Breakfast si configura **fiscalmente** come meramente occasionale, per i seguenti caratteri:
 - **condivisione della residenza del proprietario dell'immobile**
 - **carattere di stagionalità/non abitualità dell'attività**
 - Il comma 3 dell'art. 29 chiarisce che per gestire un B&B non è necessario aprire la partita IVA e iscriversi al Registro Imprese
2. La gestione delle case e degli appartamenti per vacanze può, **fiscalmente**, essere ricondotta a:
 - **attività imprenditoriale**
 - **attività non imprenditoriale quando l'attività è svolta in maniera non continuativa da coloro che hanno la disponibilità di un numero massimo di tre unità abitative.**

ATTENZIONE ai requisiti di non abitualità e di condivisione della residenza fissati dal Codice del Turismo e dalla Legge Regionale: in mancanza di essi il rischio è di vedersi riqualificata l'attività di gestione in attività imprenditoriale (recenti sentenze tra le quali CTR Sicilia 3080/4/2017)

INQUADRAMENTO FISCALE GESTORI DI B&B

IMPOSTE DIRETTE

Ai fini delle **imposte dirette** i redditi conseguiti dal gestore sono considerati "*redditi diversi*" ai sensi dell'articolo 67, comma 1, numero 3), lettera i) del TUIR (DPR 917/1986).



Il reddito viene quindi determinato sulla base dei ricavi dell'attività al netto delle spese sostenute e documentate inerenti l'attività, su cui vengono calcolate le imposte applicando gli ordinari scaglioni IRPEF

INQUADRAMENTO FISCALE GESTORI DI B&B E GESTORI NON IMPRENDITORI DI CASE VACANZE

IVA

Ai fini IVA, nell'ambito delle richiamate attività, venendo meno il requisito oggettivo di cui all'articolo 4 del DPR 633/1972, secondo il quale per attività imprenditoriale si intende l'esercizio abituale, ancorché non esclusivo, dell'attività commerciale, le attività di B&B risultano non soggette ad IVA.

ALTRE IMPOSTE:

TARSU

Imposta di soggiorno
(art. 4 D. Lgs. 14
marzo 2011, n. 23)

Canone RAI:
ordinario/speciale

LOCAZIONI BREVI

I contratti di **locazione brevi** (così come modificati dal D.L. 50/2017):

- hanno ad oggetto immobili abitativi
- hanno durata non superiore a 30 giorni e quindi non sono soggetti a registrazione
- sono stipulati da contraenti (entrambi) persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa
- possono prevedere la fornitura di servizi accessori (pulizia locali, fornitura biancheria) purché di valore non preponderante rispetto a quello della locazione
- i contratti possono essere stipulati anche tramite appositi intermediari (anche portali on line)
- I contratti sono regolati dalle disposizioni del Codice Civile in tema di locazioni

TASSAZIONE LOCAZIONI BREVI

IRPEF

CEDOLARE SECCA

La legge di bilancio 2019 ha confermato alcune agevolazioni fiscali sugli immobili. In particolare:

- Proroga detrazione recupero edilizio
- Proroga detrazione e rimodulazione aliquote riqualificazione energetica
- Proroga detrazione cd. «bonus mobili»
- Proroga cd. «bonus verde»



Grazie per l'attenzione!

william.malnati@gmail.com