

Riassunto dell'intervento del dott. Sciancalepore dell'Agenzia delle Entrate

La L.R. 31 del 15/04/1985, all'art. 15bis, comma 1, cita testualmente: "I privati che, avvalendosi della loro normale organizzazione familiare ed utilizzando parte della propria abitazione, offrono saltuariamente un servizio di alloggio e prima colazione ("bed and breakfast") sono tenuti a presentare denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241..."

All'interno di questa frase l'avverbio **saltuariamente** ha spesso sollevato perplessità, conducendo sovente all'interpretazione diffusa e prudentiale che attività di B&B ad accoglienza familiare non imprenditoriale fosse uguale a prestazione occasionale, ma in realtà va semplicemente inteso che sia esercitato senza il requisito di abitualità.

Quindi in realtà la saltuarietà delle prestazioni connesse a tale tipologia di ricettività, fiscalmente parlando, non sono automaticamente assimilabili ad una prestazione occasionale, conseguentemente anche i proventi derivati dalla gestione non sono da intendersi limitabili nel relativo massimale annuo stabilito per quella tipologia.

Di fatto non esiste una soglia di riferimento per il ricavo della gestione di un B&B ad accoglienza familiare raggiunta la quale, per legge, l'attività possa considerarsi necessariamente tradotta in quella di tipo imprenditoriale e debba essere svolta con partita i.v.a.

Tuttavia i limiti dettati dalla normativa (numero max 3 stanze, numero max 270 giorni apertura annui, conduzione esclusivamente familiare e non organizzata, servizi accessori specificatamente previsti dalla Legge Regionale) stabiliscono già per i gestori indicazioni di contenimento che giustificano per altro le semplificazioni fiscali: rilascio agli ospiti di una semplice ricevuta da bollettario ricevute generiche normalmente in commercio, senza altre particolari registrazioni, con l'affissione del bollo da euro 2,00 se l'importo iscritto è superiore ad euro 77,47 oppure in ogni caso se la ricevuta è soggetta a rimborso spese da parte di una Ditta, inserimento dei redditi nel 730 nella sezione Redditi Diversi.

I costi deducibili dal reddito per attività di B&B senza partita IVA sono sostanzialmente i costi diretti ed esclusivi, ossia quelli che si possono imputare per intero all'ospitalità B&B, escludendo quindi quelli promiscui. Sono da considerarsi debitamente documentate e quindi deducibili le spese giustificate con fatture, ricevute fiscali o ricevute ordinarie intestate all'acquirente, scontrini fiscali e non purché parlanti, ovvero indicanti la natura, la qualità e la quantità dei beni ceduti e dei servizi prestati.

Il reddito è soggetto alle ordinarie aliquote IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) ed all'addizionale IRPEF. I proventi sono fuori campo IVA ed IRAP non trattandosi d'attività d'impresa.

Sono deducibili quindi i costi di lenzuola a noleggio, asciugamani, detersivi, cibo per le colazioni ecc. ed in generale tutti i materiali di consumo necessari e coerenti con l'attività.

L'acquisto dei bolli è spesa deducibile purché documentata da dichiarazione timbrata e sottoscritta dal tabaccaio e nelle ricevute rilasciate non risulti specificato quale voce di spesa posta a carico dall'ospite e quindi che abbia concorso alla formazione del totale da questi pagato. Sono deducibili altresì tutti i costi che abbiano una bolletta espressamente ed esclusivamente dedicata alle camere B&B e non contemporaneamente alla famiglia ospitante: rientrano in questa categoria ad esempio le spese del telefono, del gas, luce ed acqua che abbiano apposito contatore esclusivo per le camere B&B.

I controlli incrociati dei vari enti possono scattare al verificarsi di un ricavo elevato, ma non solo, questo va visto contestualmente ad altre situazioni:

- Elevato turn-over degli ospiti;
- Utilizzo di uno o più collaboratori;

- Destinazione dell'immobile a soddisfare principalmente le esigenze abitative degli ospiti anziché del titolare (modifiche del distributivo interno, costituzione di una reception, connotazione dei locali in modo eccessivamente mirato all'accoglienza ricettiva o al target ospiti, etc.);
- Offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti per il bed & breakfast mirati esclusivamente agli ospiti;
- Pubblicità periodica e ricorrente (su riviste, periodici, Internet).

Qualora ricorrano in tutto o in parte queste fattispecie, in caso di dubbio sul verificarsi o meno del requisito - necessario e sufficiente - dell'abitudine, allo stato attuale risulta prudente propendere per l'apertura della partita IVA. Si tratta infatti di elementi che in qualche modo contrastano con la natura originaria del bed & breakfast, caratterizzata dalla compresenza del titolare e degli ospiti, dalla destinazione dell'immobile principalmente alle esigenze abitative del titolare, da una normale ed informale conduzione familiare.

A titolo puramente informativo si segnala che ANBBA (Associazione Nazionale B&B ed Affittacamere) ritiene che, nell'oltrepassare un fatturato di 10.000 Euro annui ed un utile di 6.000 Euro si renda opportuna, ai fini della mera detrazione dei costi - ed a questo fine soltanto! - l'apertura di una Partita Iva. Infatti cessano, secondo i loro calcoli, i vantaggi economici di una contabilità non IVA.

Relativamente alle tutele di un gestore B&B appare opportuno valutare una idonea copertura assicurativa almeno per la RC ricordando che qualsiasi incidente domestico può essere oggetto di richiesta di risarcimento da parte degli ospiti, ma anche se vi sono spazi di pertinenza della casa adibiti a parcheggio, pure i danni eventualmente subiti dalle auto.

Circa gli oggetti di proprietà degli ospiti, sarebbe bene affiggere cartelli nei locali che dichiarano che si declina ogni responsabilità per i beni lasciati incustoditi. Ovviamente tale discorso non può valere se viene offerto un servizio di custodia valori.

Circa le somme richieste alla prenotazione è bene che si richiedano a titolo di **CAPARRA** non di anticipo: in questo modo, legalmente, qualora gli ospiti non si presentassero, si avrebbe automaticamente il diritto di trattenerle a titolo risarcitorio. L'anticipo invece è un acconto sul totale che ne presuppone la restituzione qualora non potesse avvenire un pagamento a conguaglio.

L'attività ha obblighi di notifica alloggiati alla PS ed anche di notifica pernottamenti alla Regione ai fini statistici; nei comuni turistici è soggetta anche ad imposta di soggiorno come da regolamenti comunali.

AFFITTO TURISTICO MAX DUE APPARTAMENTI

Circa gli alloggi dotati di cucina (sotto la soglia di 3 e quindi condotti in proprio come attività non imprenditoriale) destinati ad affitti turistici brevi, cosiddetti SHORT LETS, la normativa non ha affrontato e regolamentato la casistica come strutture ricettive.

Ne consegue che debbano sottostare ai rapporti tra privati stabiliti da Codice Civile.

Non è necessaria nessuna comunicazione di inizio attività e tali affitti di durata al di sotto del mese non sono soggetti a registrazione.

Si tratta di affittare l'alloggio in autoconduzione, quindi senza ulteriori servizi aggiuntivi oltre alle normali utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento).

A fronte del pagamento viene rilasciata una semplice ricevuta di affitto che segue le stesse regole del bollo già descritte per il B&B.

I proventi sono ascrivibili nel 730 alla sezione redditi da fabbricati, come gli altri tipi di affitto e non sono previste deduzioni.

L'attività ha solamente obblighi di notifica alloggiati alla PS.