

Bed and breakfast: il sottile confine fra attività occasionale e attività abituale

di [Lorenzo Stagno](#)

Pubblicato il 21 Ottobre 2025

In quali casi la gestione di un bed and breakfast è attività occasionale? Quando invece diventa attività imprenditoriale vera e propria? Sfortunatamente i parametri cambiano da regione a regione...

Le piccole attività ricettive come bed and breakfast, case vacanza e affittacamere (**da non confondere con i cosiddetti “affitti brevi”**) sono ormai una realtà consolidata nel panorama turistico italiano. La loro disciplina, però, contiene ancora molte “zone grigie”. La più rilevante, sotto il punto di vista fiscale, è il limite al di là del quale un’attività venga considerata come organizzata in forma di impresa e, pertanto, possa essere svolta solamente mediante l’apertura della partita iva.

Bed and breakfast e attività ricettive

Le strutture ricettive erano disciplinate dal Codice del Turismo (D.lgs. 79/2011). Le norme relative alle strutture ricettive contenute in tale codice, però, sono state dichiarate illegittime dalla Corte Costituzionale nella sentenza n.80/2012 poiché la **materia turistica è di competenza esclusiva delle Regioni**. Dal 2012 in poi, quindi, la normativa cui fare riferimento è regionale e ogni regione ha introdotto aspetti che la differenziano dalle altre. La piccola struttura ricettiva che ha trovato maggiore diffusione sul territorio nazionale è quella del

bed and breakfast. Quasi tutte le leggi regionali disciplinano questa struttura e le normative sono molto simili fra di loro. Gli aspetti che caratterizzano il bed and breakfast sono:

- **residenza del titolare** all’interno dell’immobile in cui viene offerta ospitalità
- conduzione **prevalentemente familiare**

Nella maggior parte delle normative regionali il bed and breakfast è considerato un’attività esercitata in



maniera occasionale e saltuaria (alcune leggi regionali prevedono dei periodi di chiusura obbligatori). Nella pratica, però, molto spesso queste attività perdono il carattere di saltuarietà e di integrazione di reddito per cui sono nate.

Il problema fra attività occasionale e attività imprenditoriale per i bed and breakfast

Si pone dunque il tema di stabilire un **confine fra attività occasionale e attività continuativa** poiché da questo deriva un grande effetto fiscale: nel caso di attività occasionale i redditi sono considerati rientrare nella categoria dei redditi diversi, nell'altro caso si tratta invece di redditi d'impresa (ed è pertanto obbligatorio procedere con l'apertura della partita iva). L'Agenzia delle Entrate ha chiarito nella R.M. n.180/E/1998 e nella R.M. n. 155/E/2000 che non rileva il numero di stanze (purché consentito dalle norme regionali) ai fini della qualificazione dell'attività come abituale.

Un po' di giurisprudenza

La giurisprudenza è stata chiamata ad esprimersi su questo tema in diverse occasioni. Un primo caso interessante ai fini della presente analisi è quello trattato dall'ordinanza n.32034 del 2019 in cui la Corte di Cassazione ha avallato quanto già affermato nel secondo grado di giudizio cioè che se l'attività è svolta in maniera **conforme alle norme regionali** che la definiscono come "non imprenditoriale" allora è da considerarsi come **produttiva di redditi diversi**. Nel caso di specie, la norma regionale prevedeva (attualmente la legge della Regione Liguria non prevede più tale vincolo) un limite di 210 giorni l'anno di apertura che era stato rispettato dal contribuente. Un secondo caso è quello affrontato nell'ordinanza n.7547 del 2023 in cui la Suprema Corte ha avallato quanto già sancito dalla Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna cioè che, essendo stati superati i limiti di numero di pernottamenti e i limiti di numero di stanze consentiti dalla normativa regionale nonché esternalizzati diversi servizi ed avendo la contribuente spostato la residenza in un altro immobile, l'attività di bed and breakfast era da considerarsi come **abituale e organizzata pertanto produttiva di redditi d'impresa**. L'ultimo caso affrontato dalla giurisprudenza è quello trattato dalla sentenza n. 154 del 2024 della Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado, sezione n.1, del Friuli Venezia Giulia. Secondo la Corte, gli indizi di abitudine e organizzazione prodotti dall'Agenzia delle Entrate quali l'elevato turn-over degli ospiti, l'assenza di altri redditi, la presenza dell'attività ricettiva su diversi siti web e il conseguimento di un reddito elevato non sono sufficienti a far classificare l'attività come "imprenditoriale" e dunque produttiva di redditi d'impresa. Nel caso specifico, infatti, non risultano presenti collaboratori esterni, la struttura rispetta i limiti regionali relativi al numero di stanze e di posti letto e, soprattutto, sono stati **rispettati i**

periodi di chiusura previsti dalla normativa regionale (fatto dimostrato dalle comunicazioni correttamente inviate dai contribuenti al Comune in cui ha sede l'attività).

La criticità delle norme regionali

Dall'analisi della giurisprudenza e della prassi dell'amministrazione finanziaria è evidente la **centralità delle norme regionali** che, pur nascendo con finalità meramente amministrative, assumono una notevole rilevanza anche sotto il profilo tributario. E' possibile affermare che, se si rispettano i parametri imposti dalle normative regionali per essere considerati attività occasionale, l'amministrazione finanziaria non potrà riclassificare gli utili realizzati dalla categoria dei redditi diversi alla categoria dei redditi d'impresa. Gli **aspetti cui prestare maggiore attenzione** sono certamente:

- la presenza di collaboratori esterni
- la residenza in un immobile diverso da quello utilizzato come struttura ricettiva
- l'apertura della struttura per tutto l'anno (ormai molte leggi regionali non prevedono più periodi di chiusura obbligatori)

In presenza di uno o più di questi indici di attività d'impresa, infatti, il rischio che il reddito venga classificato come reddito d'impresa (sia ai fini Irpef che ai fini Iva e ai fini contributivi) è molto elevato. In conclusione, **non è possibile identificare chiaramente il confine fra il bed and breakfast occasionale e quello "veramente" imprenditoriale**. Esistono diversi parametri a cui fare riferimento ed è centrale il rispetto della normativa regionale. A puro titolo di esempio: [le regole in Emilia-Romagna](#)

NdR: in relazione a questo argomento potrebbe interessarti anche: [Attività di bed and breakfast: i principali adempimenti](#) Lorenzo Stagno Martedì 21 Ottobre 2025