
B&B, affittacamere, affitti turistici, case vacanza: quando va aperta la partita IVA?

di [Marco Righetti](#)

Publicato il 11 Agosto 2012

l'obiettivo del presente articolo è fornire indicazioni pratiche per affrontare la tematica della necessità/ opportunità di aprire la partita IVA in caso di svolgimento di una delle attività ricettive extra-alberghiere citate nel titolo, con particolare riferimento ai Bed and Breakfast

Le attività ricettive extra-alberghiere - Premessa

Obiettivo del presente articolo è fornire alcune indicazioni pratiche per affrontare la tematica della necessità / opportunità di aprire la partita Iva in caso di svolgimento di una delle attività ricettive extra-alberghiere citate nel titolo con particolare riferimento ai Bed and Breakfast.

DEFINIZIONI

Si forniscono brevemente le seguenti definizioni, tratte dal Testo Unico in materia di Turismo della Regione Veneto: *

Definizione Bed and Breakfast

“Sono attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast le strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino a un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione ed i servizi minimi previsti dall’allegato F **, parte seconda.”



Definizione Affitto turistico

Sono unità abitative ammobiliate ad uso turistico le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi previsti dall’allegato F, parte terza ** senza la prestazione di alcuno servizio di tipo alberghiero.

Definizione Affitta camere

Sono esercizi di affittacamere le strutture che assicurano i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall’allegato F parte prima **, composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa l’eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone alloggiate.



Definizione Casa vacanze

Sono case per ferie le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G **, attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite al di fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, assicurazioni o enti religiosi, operanti senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno dei loro dipendenti o loro familiari.

Nella case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione.

* Le attività in oggetto sono regolamentate da Leggi Regionali; si invita pertanto a verificare quanto previsto dalla Regione di competenza.

** Si omettono gli allegati.

FONTI NORMATIVE FISCALI

Art. 55 D.P.R. n.917/86 (Testo Unico Imposte Dirette)

Sono redditi d'impresa quelli che derivano dall'esercizio di imprese commerciali.

Per esercizio di imprese commerciali si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività indicate nell'art. 2195 c. c., e delle attività indicate alle lettere b) e c) del comma 2 dell'art. 32 che eccedono i limiti ivi stabiliti, anche se non organizzate in forma d'impresa.

2. Sono inoltre considerati redditi d'impresa:

a) i redditi derivanti dall'esercizio di attività organizzate in forma d'impresa dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'art. 2195 c. c. ;

.....omissis.....

Art. 4 D.P.R. n.633/72 (Legge Iva)

Per esercizio di imprese si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli articoli 2135 e 2195 del codice civile, anche se non organizzate in forma di impresa, nonché l'esercizio di attività, organizzate in forma d'impresa, dirette alla prestazione di servizi che non rientrano nell'articolo 2195 del codice civile.omissis.....

Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 180 del 14/12/1998 - stralcio

In relazione alla disciplina fiscale applicabile ai fini dell'IVA, si fa presente che il presupposto soggettivo di imponibilità al tributo sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali e cioè rientranti in un'attività esercitata per professione abituale.

Pertanto, il carattere saltuario della attività di fornitura di "alloggio e prima colazione", che si identifica, sostanzialmente con quello della occasionalità, ne consente in, via generale, l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA.

Ciò semprechè, ovviamente, tale attività, anche se esercitata periodicamente, non sia svolta in modo sistematico, con un carattere di stabilità, evidenziando una opportuna organizzazione di mezzi che è indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa.

Le attività economiche che danno luogo a ricavi aventi un certo carattere di stabilità sono, infatti, attratte nella sfera impositiva dell'I.V.A. ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R.

n. 633 del 1972 citato, attuativo dell'articolo 4, comma 2 della VI direttiva CEE n. 77/388 del 17 maggio 1977.

Risoluzione del Ministero delle Finanze n. 155 del 13/10/2000 - stralcio

Il presupposto soggettivo di imponibilità all'IVA sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali, cioè rientranti in un'attività esercitata per professione abituale, e che il carattere saltuario dell'attività di fornitura di "alloggio e prima colazione" si identifica con quello della occasionalità; ne

consegue, in via generale, che l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA può affermarsi solo se l'attività viene esercitata non in modo sistematico o con carattere di stabilità e senza quella organizzazione di mezzi che è indice di professionalità dell'esercizio dell'attività stessa.

Al riguardo, la scrivente è del parere che l'assenza nella citata legge regionale n. 170 del 1999, emanata dalla Regione Emilia Romagna, di un qualsiasi riferimento al carattere di saltuarietà della attività di che trattasi o all'utilizzo delle tre camere a sei posti letto, come invece previsto dalla predetta legge regionale per il Lazio, non rappresenti un elemento dirimente al fine di stabilire l'esclusione o meno della stessa attività dall'ambito applicativo del tributo.

La suddetta risoluzione n. 180/E, nello stabilire la irrilevanza ai fini IVA dell'attività di "Bed and Breakfast" esercitata in conformità alle disposizioni normative approvate dalla Regione Lazio, in quanto caratterizzata da elementi che fanno ritenere la sussistenza dell'occasionalità nell'esercizio della medesima, ribadisce, come innanzi menzionato, principi di carattere generale presenti nell'ordinamento fiscale, che quando si verificano determinano la carenza del presupposto soggettivo dell'IVA e quindi la esclusione dal suo campo di applicazione dell'attività che viene di volta in volta esercitata.

Premesso ciò, la scrivente ritiene non decisivo, al fine di stabilire la rilevanza al tributo dell'attività di Bed and Breakfast, la semplice considerazione che la legge regionale approvata dalla Regione Emilia Romagna non richiami tutte le condizioni previste in quella, disciplinante la stessa attività, adottata dalla Regione Lazio.

In conclusione, si ritiene che anche l'attività di alloggio e prima colazione resa sul territorio della Regione Emilia Romagna ai sensi della citata legge regionale n. 170 del 1999, ben possa considerarsi, se effettivamente resa con carattere di occasionalità, esclusa dal campo di applicazione dell'IVA.

Peraltro, l'obbligo di residenza nelle unità immobiliari per i proprietari o i possessori delle stesse e quindi la necessaria compresenza con gli ospiti, come chiarito d'altronde nella menzionata risoluzione n. 180/E del 1998, fa presumere che l'immobile non venga utilizzato per fini commerciali bensì per quelli che caratterizzano più tipicamente una normale conduzione familiare.

Per converso, nell'eventualità in cui l'attività in oggetto venisse svolta in modo sistematico e con carattere di stabilità, evidenziando una certa organizzazione di mezzi, la medesima attività si qualificerebbe in termini abituali e quindi professionali.

In tal caso, l'attività rientrerebbe nel campo di applicazione dell'IVA, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, conformemente con quanto previsto dal dettato normativo comunitario.

Le attività ricettive extra-alberghiere: quando va aperta la partita IVA

È OBBLIGATORIO L'APERTURA DELLA PARTITA IVA QUANDO NON RICORRONO I PRESUPPOSTI PER QUALIFICARE L'ATTIVITÀ COME NON IMPRENDITORIALE, ESSENDO LA STESSA SVOLTA IN MODO SISTEMATICO, CON CARATTERE DI STABILITÀ E CON ORGANIZZAZIONE DI MEZZI E PERSONE, NON PIÙ, QUINDI, UNA MERA CONDUZIONE FAMILIARE.

Non esistono, attualmente, indicazioni normative di qualificazione dell'attività medesima come imprenditoriale, ma solo delle interpretazioni di prassi costituiscono probabili indizi dell'esercizio di attività d'impresa affermando che non vi sono obblighi IVA quando l'attività è saltuaria e senza organizzazione di mezzi e persone.

Con riferimento alle tipologie sopra analizzate, sono tuttavia di aiuto anche le normative Regionali anche se non vanno prese come fonte normativa (Vedasi anche la R.M. 155/2000 sopra riportata).

Ad esempio secondo il Testo Unico in materia di Turismo della Regione Veneto, mentre per il B&B e gli Affitti turistici va analizzata la "forma imprenditoriale" per stabilire se vada o meno aperta la Partita Iva, con riferimento alle attività di Affitta camere e Casa vacanza esse non possono essere svolte in modo occasionale come evidenziato nella seguente tabella:

B&B	Attività svolta alternativamente in forma imprenditoriale o non imprenditoriale e quindi occasionale
----------------	--

Affitto turistico	Attività svolta alternativamente in forma imprenditoriale o non imprenditoriale e quindi occasionale
Affitta camere	Attività svolta solo in forma imprenditoriale
Casa vacanze	Attività svolta solo in forma imprenditoriale

Con riferimento alle casistiche del Bed and Breakfast e dell’Affitto turistico, per sapere se sia necessario o meno aprire una posizione Iva, valgono le regole generali previste per qualsiasi forma di attività imprenditoriale.

Ci sono tuttavia alcune condizioni di tipo pratico, non dettate da norme di legge, ma scaturenti da semplici interpretazioni di prassi che l'alloggio e la gestione dello stesso devono rispettare affinché non si oltrepassi il limite tra ciò che viene considerata semplice attività di ospitalità non imprenditoriale e ciò che configura l’inizio di una gestione imprenditoriale.

In particolare, analizzando l’attività di Bed and Breakfast, si ricorda che l'alloggio deve avere al massimo tre / quattro camere (attenzione che i requisiti variano per ogni regione, pertanto, si ribadisce, una consultazione della propria L.R. in materia).

ORGANIZZAZIONE DI MEZZI E PERSONE	<p>Alcuni sintomi che propendono per la forma imprenditoriale (determinando quindi l'opportunità dell'apertura di una posizione Iva) sono certamente un elevato ricambio degli ospiti così come l'utilizzo, all'interno della struttura, di uno o più collaboratori (c.d. organizzazione).</p> <p>Anche una azione di marketing di tipo aggressivo e sistematico può indurre a considerare l'attività quale imprenditoriale.</p> <p>Questi sintomi potrebbero indicare la sussistenza di una "organizzazione di mezzi e persone" propria di una attività imprenditoriale!</p>
STABILITA' E COMPRESA SENZA NELL'ABITAZIONE	<p>Un altro aspetto da non sottovalutare è che l'immobile va destinato a soddisfare principalmente le esigenze abitative del titolare (e della sua famiglia) degli ospiti anziché degli ospiti, quindi non possono essere considerati B&B con attività occasionale quelli che sono strutturati come un mini-hotel con spazi appositi di tipo ricettivo tipo saletta di accoglienza, ecc...</p> <p>Importante, ai fini di valutare la problematica in oggetto, è anche analizzare i servizi che B&B offre ai propri ospiti.</p> <p>Man mano che i servizi erogati si discostano da quelli minimi previsti dalle singole Leggi Regionali è più plausibile che essi siano sviluppati in forma imprenditoriale. La compresenza con gli ospiti è requisito fondamentale per poter supporre la non imprenditorialità!</p>

<p>SOGLIA DI FATTURATO</p>	<p>DA ultimo il volume d'affari dell'attività potrebbe essere un indice, interpretato dall'Amministrazione Finanziaria, significativo di quel confine tra le due qualificazioni. L'ordinamento tributario nazionale non indica per i B&B limiti di fatturato al di sopra del quale scatta la presunzione di imprenditorialità dell'attività.</p> <p>L'indicatore della soglia di € 10.000,00 di fatturato, così come indicato anche dall'Associazione Nazionale Bed & Breakfast e Affittacamere – ANBBA, è generalmente utilizzata quale limite minimo per giustificare da un punto di vista economico l'apertura di una partita Iva e può approssimativamente essere anche adottata quale soglia critica al di sopra della quale la situazione va analizzata con sempre maggiore prudenza. Tuttavia si precisa che si tratta solo di un consiglio pratico e non di una affermazione avvalorata da supporti normativi.</p>
-----------------------------------	--

Alla luce di queste interpretazioni, si evince che sono numerosi i requisiti che l'attività ricettiva svolta saltuariamente dai privati deve rispettare per evitare una qualificazione imprenditoriale e quindi si consiglia di valutare prudentemente il caso specifico prima di considerare a priori l'attività quale "occasionale".

Si ricorda infatti che la forma imprenditoriale è collegata con:

- la tenuta di una contabilità ai fini delle imposte sui redditi ed Iva;
- l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- l'emissione di fatture/ricevute con Iva;
- il pagamento di contributi previdenziali e assicurativi (Inps Commercianti e Inail); tutti adempimenti che, se non rispettati, potrebbero comportare contestazioni rilevanti da parte del Fisco.

Leggi anche:

[Affittacamere: quando il B&B diventa attività imprenditoriale](#)

[Bed & breakfast e affittacamere: aspetti contabili e fiscali](#)

1 agosto 2012

Marco Righetti