Affittacamere: quando il B&B diventa attività imprenditoriale

di

Pubblicato il 20 Novembre 2015

L'attività di bed & breakfast non prevede un'importante struttura organizzativa, tuttavia bisogna far attenzione alle formalità che sorgono se il titolare deve assumere la qualifica di imprenditore.

L’attività di bed and breakfast è sicuramente una delle più facili da gestire in quanto comporta pochi adempimenti e notevoli agevolazioni fiscali.

Chi intende aprire un B&B deve necessariamente avvalersi dell’organizzazione familiare. Pertanto non può avere lavoratori dipendenti o collaboratori.

Sotto il profilo fiscale, il carattere saltuario dell’attività di fornitura alloggio e prima colazione prevede, in linea generale, l’esclusione dal campo di applicazione dell’Iva.

Ciò vuol dire che chi avvia un bed and breakfast di fronte al fisco rimarrà un semplice privato che può operare senza dover necessariamente aprire la partita Iva.

È, inoltre, esonerato da tutta una serie di adempimenti come, ad esempio, la tenuta della contabilità Iva, la contribuzione Inps, l’iscrizione alla Camera di commercio e l’eventuale iscrizione Inail.

Infine, i proventi derivanti da tale attività saranno inquadrati, ai fini delle imposte sui redditi, tra i redditi diversi.

E questo vuol dire che le attività commerciali che generano questi redditi non possono esercitate abitualmente.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Ci sono delle eccezioni: in alcune Regioni è previsto che anche l'attività di bed and breakfast possa essere esercitata in forma imprenditoriale (ad esempio la Puglia)

Attività di affittacamere

Premesso tutto ciò è facile comprendere che quella del bed and breakfast è un'attività che non potrà, nella maggior parte dei casi, diventare la principale fonte di reddito.

L'attuale legislazione, tuttavia, prevede che si possa investire in questa attività ricettiva e diventare imprenditore.

Si tratta di una formula complementare a quella del bed and breakfast e, per certi versi abbastanza simile, ma può essere esercitata in forma abituale e imprenditoriale e prende il nome di affittacamere.

È proprio adesso che l'imprenditore, avendo avuto conoscenza delle diverse forme giuridiche del nostro ordinamento, individua la forma migliore per costituire la propria impresa.

Come accennato nel capitolo precedente, tale scelta è legata a considerazioni che riguardano l'idea imprenditoriale, le caratteristiche soggettive dei proponenti, gli aspetti fiscali.

Si ribadisce nuovamente che non esiste una forma giuridica più giusta rispetto alle altre. Certamente l'impresa individuale è sicuramente quella che si adatta meglio ad una struttura di piccole dimensioni, con un limitato impiego di mezzi e persone ed un modesto capitale investito.

Occorre, tuttavia, eseguire una serie di valutazioni sul progetto che si intende avviare nonché tenere conto dello sviluppo che si ritiene possa interessare l'attività.

Come per i B&B, anche per gli affittacamere le leggi sono regionali.

Contrariamente ai bed & breakfast, gli affittacamere possono fornire alle persone alloggiate anche i pasti e le bevande ad eccezione di quelle superalcoliche.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il cliente al quale tali ser- vizi sono rivolti riconoscerà un compenso in proporzione ai giorni di permanenza all'interno della struttura.

L'affittacamere, in sintesi, è l'esercizio continuo e professionale di un'attività ricet- tività extra-alberghiera e, pertanto, costituisce attività economica organizzata al fine dello scambio di beni e servizi.

Per questo il titolare non deve necessariamente avere dimora nello stesso stabile destinato ad affittacamere.

I principali elementi che differenziano l'attività del B&B da quella dell'affittacamere sono che quest'ultima:

- è considerata una attività imprenditoriale;
- è un'attività organizzata che permette l'impiego di personale dipendente o di collaboratori;
- prevede l'offerta di servizi aggiuntivi;
- è soggetta all'iscrizione alla Camera di commercio, al regime Iva e ai relativi adempimenti burocratici, contabili e fiscali;
- deve essere continuativa e stabile sia nel proprio alloggio che in altre strutture di proprietà;
- permette il ricorso, se necessario, ad apposito personale dipendente qualificato a collaboratori.

Bed and breakfast	**Affittacamere**

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

• L'attività è svolta da privati che si avvalgono della normale organizzazione familiare; • l'attività è svolta nell'abitazione privata del titolare; • l'attività è considerata saltuaria e non professionale; • viene offerto esclusivamente servizio di alloggio e prima colazione; • possono essere offerte fino a 3 camere e 6 posti letto.	• L'attività è svolta da imprenditori che si avvalgono di personale dipendente o collaboratori; • l'attività può essere svolta sia ell'abitazione privata dell'imprenditore sia in altre strutture di proprietà; • l'attività è stabile e continuativa, soggetta a iscrizione alla Camera di commercio e al regime Iva; • viene offerto servizio di alloggio, prima colazione e una serie di servizi aggiuntivi (quali, ad esempio, la ristorazione); • possono essere offerte fino a 6 camere e 12 posti letto in massimo 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

? Quella dell'affittacamere è, pertanto, una vera e propria attività imprenditoriale con tutti i relativi vantaggi e vincoli.

Chi apre un affittacamere, infatti, ha la possibilità di accedere a varie forme di finanziamento ma anche l'obbligo di ottemperare a specifiche disposizioni previste dalla normativa fiscale e previdenziale.

Per limitare qualsiasi forma di abusivismo, ogni Regione, nel corso degli anni, ha regolato l'attività di affittacamere con specifiche normative:

• Abruzzo: L.R. 28 aprile 1995, n. 75;

• Basilicata: L.R. 4 giugno 2008, n. 6;

• Bolzano (Provincia Autonoma): L.P. 6 aprile 1993, n. 8;

• Calabria: L.R. 7 marzo 1995, n. 4;

• Campania: L.R. 24 novembre 2001, n. 17;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

• Emilia Romagna: L.R. 28 luglio 2004, n. 16 modificata dalla L.R. 4/2010;

• Friuli Venezia Giulia: L.R. 16 gennaio 2002, n. 2;

• Lazio: Regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 16;

• Liguria: L.R. 12 novembre 2014, n. 32;

• Lombardia: L.R. 16 luglio 2007, n. 15;

• Marche: L.R. 11 luglio 2006, n. 9;

• Molise: L.R. 12 luglio 2002, n. 13;

• Piemonte: L.R. 15 aprile 1985, n. 31;

• Puglia: L.R. 7 agosto 2013, n. 27;

• Sardegna: L.R. 12 agosto 1998, n. 27;

• Sicilia: L.R. 23 dicembre 2000, n. 32;

• Toscana: L.R. del 23 marzo 2000, n. 42;

• Trento (Provincia Autonoma): L.P. 15 maggio 2002, n. 7;

• Umbria: L.R. 12 luglio 2013, n. 13;

• Valle D'Aosta: L.R. 29 maggio 1996, n. 11;

• Veneto: L.R. 14 giugno 2013, n. 11.

Secondo le diverse legislazioni adottate dalle Regioni, vengono definite affittacamere le strutture composte da non più di sei camere, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e servizi complementari, compresa l'eventuale somministrazione di

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

alimenti e bevande alle persone alloggiate.

I locali utilizzati per l'esercizio dell'attività di affittacamere devono essere destinati a civile abitazione, con regolare abitabilità, e rispettare le caratteristiche igienico- sanitarie previste dalle leggi e dai regolamenti edilizi comunali.

Inoltre è necessario che le strutture garantiscano il servizio di ricevimento almeno 8-12 ore al giorno (alcune Regioni prevedono anche il servizio di notte a chiamata), il servizio di pulizia e il riassetto delle camere almeno una volta al giorno, il cambio della biancheria da letto e da bagno almeno una o due volte a settimana e, comunque, ad ogni cambio di ospite, la fornitura costante di acqua calda, energia e riscaldamento.

Per aprire un'attività di affittacamere occorre presentare una segnalazione certificata di inizio attività (Scia) al Comune in cui è ubicata la struttura.

La Scia è corredata delle autocertificazioni e dichiarazioni sostitutive di atto di no- torietà di cui al D.P.R. n. 445/2000 comprovanti il possesso dei requisiti di legge, nonché delle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, unitamente agli elaborati tecnici necessari, fermo restando il rispetto delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, urbanistiche, edilizie, ambientali, paesaggistiche, culturali, di pubblica sicurezza, igienico sanitarie, sulla prevenzione incendi e sull'accessibilità.

Ogni variazione degli elementi contenuti o dichiarati nella Scia deve essere comunicata preventivamente dal titolare dell'affittacamere al Comune.

Il titolare, inoltre, deve essere iscritto al registro delle imprese e deve aprire la partita Iva. Il titolare, inoltre, dovrà comunicare i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti nonché presentare la dichiarazione prezzi alla propria provincia.

I periodi di apertura e di chiusura devono essere comunicati al Comune entro i termini previsti per l'invio della comunicazione e dei prezzi. Eventuali aperture o chiusure straordinarie dovranno essere preventivamente comunicate al Comune.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Le Regioni, inoltre, richiedono l'esposizione di una targa identificativa con il relativo marchio. Inoltre alcune Regioni impongono l'affissione dei prezzi alla porta di ogni camera da letto.

La struttura in cui è svolta l'attività deve essere conforme a tutte le normative, prescrizioni, autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria, di pubblica sicurezza e di prevenzione incendi, nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici.

I redditi derivanti dall'attività di affittacamere vengono qualificati come redditi d'impresa

Leggi anche:

Bed & breakfast e Affittacamere – aspetti contabili

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

20 novembre 2015

Nicola Santangelo e Barbara Weisz

N.B. Questo estratto è tratto dal testo "Bed & breakfast e affittacamere" pubblicato da Maggioli Editore

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D