

L'Approfondimento

La tassazione sugli affitti delle case vacanze e dei bed & breakfast

Di Gianfranco Costa

PREMESSA

Il turismo organizzato via internet e la crisi economica hanno spinto tutti coloro i quali non intendono rinunciare alle vacanze, a rivolgersi sempre più frequentemente a strutture ricettive alternative agli alberghi quali case vacanza e/o bed & breakfast.

In virtù di questo vero e proprio boom, sempre più frequentemente, i proprietari di immobili decidono di avviare tali attività per le quali sono sufficienti semplici adempimenti amministrativi, buon senso e rispetto degli adempimenti fiscali previsti per i canoni di locazioni, derivati dall'affitto turistico, in sede di dichiarazione dei redditi.

Con il presente Approfondimento vogliamo analizzare gli aspetti principali della gestione fiscale di queste nuove realtà imprenditoriali i quali non sono sempre di facile lettura.

IL B&B

Tecnicamente il bed and breakfast è una piccola struttura ricettiva che si colloca in case private dove i proprietari mettono a disposizione dei clienti alcune stanze. Dal punto di vista pratico consistono, soprattutto, in una fonte alternativa di guadagno per le famiglie e, per questo motivo, l'attività deve essere gestita dai familiari senza possibilità di potersi avvalere di lavoratori dipendenti, soci o collaboratori; ciò non esclude la possibilità di esercitarla alternativamente in forma occasionale o di impresa. Inutile forse sottolineare che l'una o l'altra modalità comporta ripercussioni dal punto di vista fiscale; ovviamente tale scelta non è sempre demandata alla volontà personale.

Con la Risoluzione n. 18/E del 24 gennaio 2008 l'Agenzia delle Entrate ha fornito importanti chiarimenti sul tema ed ha in particolare ricondotto l'attività di B&B,

svolta come attività commerciale occasionale, alla stregua di un reddito diverso ex articolo 67, comma 1, lettera i), del TUIR.

La questione è ora comprendere quali siano i requisiti che determinano l'occasionalità – o meno – dell'attività in parola. Sinteticamente si può ritenere occasionale la gestione svolta in un immobile destinato prevalentemente a soddisfare le esigenze abitative di colui che presta il servizio e pertanto è necessario che sia esercitata:

- a) nella casa di abitazione (residenza) – massimo tre camere / sei posti letto;
- b) saltuariamente / stagionalmente.

Inoltre non deve prevedere l'erogazione di servizi accessori, quali ad esempio il cambio giornaliero della biancheria, né la somministrazione di altri pasti rispetto alla colazione.

Con questi presupposti i redditi derivanti dalla locazione sono classificati come “redditi diversi” e, in quanto tali, tassati per cassa ed esclusi dal campo IVA. Al riguardo è comunque opportuno specificare che, stante l'assenza di un criterio univoco di definizione di attività occasionale (la non abitualità varia a seconda della tipologia di attività e della gestione effettuata), è ovvio, e oltremodo logico, ritenere che volumi di affari consistenti rappresentino elementi sufficienti ad escludere l'occasionalità. A prescindere da queste considerazioni, il titolare di tale reddito è comunque tenuto a custodire, per ogni esercizio d'imposta, tutte le ricevute emesse e tutti i documenti di costo ed ad osservare i seguenti ulteriori obblighi documentali:

1. tenuta di documentazione non fiscale: il titolare è tenuto a rilasciare una ricevuta:
 - a. in duplice copia;
 - b. numerata progressivamente;
 - c. datata;
 - d. con indicato il codice fiscale dell'ospite;
 - e. il numero dei giorni di permanenza;
 - f. il corrispettivo incassato;
2. tenuta di un registro (in forma libera) su cui indicare:
 - a. corrispettivi giornalieri;
 - b. spese inerenti al fine di determinare il reddito conseguito.

LA RISOLUZIONE N. 155/E-158584

La Risoluzione Ministeriale n. 155/E-158584 sancisce testualmente che *“nell’eventualità in cui l’attività venisse svolta in modo sistematico e con carattere di stabilità, evidenziando una certa organizzazione di mezzi, la medesima si qualificherebbe in termini abituali e quindi professionali ...”*.

Sulla scorta di tale indicazione è possibile individuare i seguenti elementi discriminanti dell’attività svolta in maniera abituale:

- esercizio abituale ed esclusivo senza svolgimento di altre e diverse attività "prevalenti" (lavoro dipendente, libero professionale, ecc.);
- destinazione dell’immobile principalmente alle esigenze abitative degli ospiti, in luogo di quelle del titolare o dei suoi familiari;
- elevato turn-over degli ospiti;
- utilizzo di collaboratori;
- offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti;
- pubblicità periodica e ricorrente.

Al sussistere di questi presupposti e, di conseguenza, di un’attività svolta in via abituale, scattano i seguenti adempimenti obbligatori:

1. apertura della partita IVA – codice ATECO 55.20.51;
2. iscrizione alla Camera di Commercio;
3. iscrizione all’INPS gestione commercianti;
4. assoggettamento delle prestazioni fornite all’IVA 10% e conseguenti versamenti periodici;
5. tenuta della contabilità;
6. determinazione del reddito di impresa da indicare nel quadro RG, RF o CM;
7. applicazione degli Studi di Settore, qualora obbligatori.

L’AFFITTO DI CASE VACANZE

Le case vacanze si differenziano dai B&B principalmente perché in questo caso non parliamo di prime case parzialmente concesse in locazione ai turisti, bensì di seconde case interamente locate previa sottoscrizione di opportuno contratto, il quale dovrà essere:

- per brevi periodi;
- unicamente per finalità turistiche.

Al pari del B&B la casa vacanza può essere gestita sia in forma imprenditoriale che occasionale e, sebbene alla base dell’attività vi sia il medesimo contratto di locazione, privati e imprenditori dovranno osservare comportamenti diversi. Come visto in precedenza la differenza fra le due fattispecie risiede nell’“occasionalità”.

In verità le norme tributarie non consentono di individuare esattamente quali siano gli elementi distintivi delle operazioni occasionali rispetto l'esercizio di attività d'impresa.

Pertanto, al fine di evitare contenziosi con l'Amministrazione Finanziaria, è opportuno analizzare l'attività nel suo concreto per poter inquadrare, con ragionevole certezza, se il reddito derivante dagli affitti assuma connotato di reddito di fabbricati, reddito d'impresa, ovvero di reddito diverso per attività commerciale occasionale.

È forse superfluo sottolineare come i canoni d'affitto di case vacanze seguano percorsi differenti a seconda che siano percepiti da un locatore che svolge un'attività imprenditoriale o non imprenditoriale. Meno ovvia è invece l'evenienza che il trattamento fiscale dei canoni vari a seconda della tipologia e della durata della locazione.

In tale ambito si possono pertanto configurare tre tipi di redditi:

TIPO REDDITO	DESCRIZIONE ADEMPIMENTI
Redditi fondiari (articolo 36, TUIR)	Il canone di locazione turistica saltuaria di una seconda casa: <ul style="list-style-type: none"> • non superiore ai trenta giorni; • senza servizi aggiunti (ad esempio: colazione, biancheria, ecc.). <u>Non</u> comporta l'obbligo di registrazione del contratto e viene tassato quale reddito di fabbricato
Redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettera), TUIR)	In caso di locazione strutturata ma non abituale il reddito rientra in redditi diversi da indicare nel quadro RL del modello 730 o modello UNICO
Redditi di impresa (articolo 55, TUIR)	La locazione turistica imprenditoriale è assoggettata ad IVA ed è tassata alla stregua di qualsiasi altro reddito d'impresa

Nelle more della norma, la corretta interpretazione fiscale dell'attività è rintracciabile, come specificato nella Risoluzione Ministeriale n. 9/1916 del 31 dicembre 1986, nella prestazione di servizi accessori. In altre parole, la natura commerciale dell'attività è comprovata dalla sussistenza di servizi accessori e non

anche dalla fornitura, anche abituale, di appartamenti ammobiliati verso un determinato corrispettivo.

Testualmente – e chiaramente – nella richiamata Risoluzione viene affermato che *“la causa giuridica – economica del particolare rapporto che si viene a costituire tra l’affittacamere ed il villeggiante è riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione con il quale il locatore si obbliga dietro corrispettivo a far godere al locatario ed a tempo determinato, un bene immobile con la conseguenza che i proventi ritratti da tale attività costituiranno redditi di fabbricati”*. Per questo motivo il mero affitto, senza l’aggiunta di alcun servizio, configura locazione immobiliare ad uso abitativo che darà luogo a redditi di fabbricati (articolo 36 del TUIR).

Al contrario l’erogazione di servizi accessori, quali ad esempio la colazione o il servizio di cambio giornaliero della biancheria, riconducono l’attività in una sfera imprenditoriale la quale sarà produttiva di:

- redditi d’impresa ex articolo 55 del TUIR;
- ovvero di redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettera i) del TUIR) se svolta in maniera occasionale.

AFFITTO / LOCAZIONE OCCASIONALE

In caso di semplice locazione breve, la gestione di una casa vacanza è alquanto agevole essendo necessario esclusivamente:

- a) ottenere il certificato di agibilità;
- b) ottenere il certificato di prestazione energetica (APE) rilasciato da tecnici abilitati;
- c) contrarre una polizza assicurativa conto terzi tutelando il proprio bene;
- d) farsi accreditare dalla questura competente per provincia, la quale rilascerà le credenziali utili per collegarsi e registrare automaticamente gli ospiti; tale obbligo sussiste anche qualora questi sostino per meno di 24 ore.

Circa la registrazione del contratto sarà necessario:

1. pagare l’imposta di registro nella misura del 2% del canone contrattuale ai sensi dell’articolo 5, comma 1, lettera b) della Tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/86;
2. pagare l’imposta di bollo nella misura di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe;
3. versare l’imposta di registro e di bollo attraverso il modello F24 ELIDE che sostituisce, dal 1 gennaio 2015 il modello F23.

LA CEDOLARE SECCA

Alle locazioni turistiche brevi di “case e appartamenti per vacanze” è applicabile il regime premiale della “cedolare secca” il quale, come noto, consente al proprietario di assoggettare i redditi derivanti dalla locazione ad imposta sostitutiva in luogo dell’ordinaria aliquota marginale IRPEF.

Le modalità di fruizione dell’agevolazione sono le medesime previste per le locazioni ordinarie pertanto:

- in caso di durata inferiore a 30 giorni durante l’anno, non sussiste l’obbligo di registrazione è l’opzione verrà esercitata in UNICO;
- in caso si renda necessaria la registrazione (volontaria / in caso d’uso / superiore a trenta giorni) l’opzione dovrà essere esercitata in sede registrazione del contratto.

LA RICEVUTA DI PAGAMENTO

Come abbiamo già avuto modo di specificare in precedenza, l’attestazione di avvenuto pagamento dell’affitto della casa vacanza viene perfezionata mediante il rilascio, alla fine del soggiorno e per l’intero importo pattuito, di una ricevuta semplice non fiscale in duplice copia, numerata progressivamente completa di data di emissione e dati anagrafici del cliente. Come di consueto, sulle ricevute emesse di importo superiore ad euro 77,47 va posta una marca da bollo da euro 2,00. Di seguito se ne fornisce un fac-simile:

		Il/la		sottoscritto/a	
		nato/a		a	
Provincia	___	il	___/___/___	e	residente a
		Provincia		___	in Via
		Codice fiscale		_____	
DICHIARA					
di aver ricevuto		in data		___/___/___	dal/dalla signor/a
		nato/a		a	
Provincia	___	il	___/___/___	e	residente a
		Provincia		___	in Via
		Codice fiscale		_____	
l'importo canone mensile di euro _____ in contanti (o a mezzo assegno bancario, circolare, bonifico, ecc.) a saldo di quanto dovuto e risultante dalla scrittura privata sottoscritta dalle parti in data ___/___/___.					
Pertanto rilascia la più ampia quietanza, non avendo null'altro a pretendere.					
Data ___/___/___					
Firma _____					
Marca da bollo sull'originale					

AFFITTO / LOCAZIONE IN FORMA IMPRENDITORIALE

La gestione imprenditoriale di un'attività di casa vacanze comporta la gestione non occasionale e organizzata di tre o più unità immobiliare. Per il titolare ciò comporta diversi obblighi:

1. apertura di partita IVA, entro 30 giorni dall'inizio della propria attività con codice ATECO 55.23.5 - "*Attività di affittacamere per brevi soggiorni, case vacanza*";
2. presentazione allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del proprio Comune, delle apposite comunicazioni SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
3. iscrizione al Registro delle Imprese.

Dal punto di vista amministrativo gli adempimenti sono diversi a seconda del

tipo di contratto:

- a) contratto inferiore ai 30 giorni: è necessario avviare le pratiche per la classificazione della struttura e il monitoraggio e la comunicazione degli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza;
- b) contratto superiori a 30 giorni: corre l'obbligo della registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate in luogo della comunicazione di cui al punto precedente.

Gestendo una o più case vacanza in forma imprenditoriale è necessario:

- presentare una domanda, all'Ufficio tecnico del Comune di ubicazione delle unità abitative che si vogliono adibire a case per vacanza, completa di:
 - estremi del certificato di agibilità;
 - relazione tecnica-illustrativa indicante l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili;
 - certificato di iscrizione alla sezione speciale del registro esercenti commercio REA;
 - copia delle ricevute di versamento delle tasse sulle concessioni a norma della vigente legislazione in materia secondo la legge regionale quadro sul turismo della propria Regione;
 - prezzi minimi e massimi della locazione in base al periodo e al numero di persone; detti prezzi dovranno inoltre essere esposti nell'unità immobiliare assieme ad una pianta dell'immobile;
- predisporre il certificato di prestazione energetica (APE);
- contrarre una polizza assicurativa conto terzi per tutelare il proprio bene e gli ospiti da eventuali danni derivanti dalla locazione;
- farsi accreditare dalla questura per la registrazione degli ospiti secondo la legge antiterrorismo. Da parte sua la Questura competente per Provincia rilascerà al proprietario della casa vacanze le credenziali utili per collegarsi e registrare automaticamente gli ospiti, anche qualora questi soggiornino per meno di 24 ore.

In tema d'imposta sul valore aggiunto troverà applicazione, come previsto dal n. 120) della Tabella A, parte III, allegata al D.P.R. n. 633/72, l'aliquota del 10%.

Da sottolineare che le case vacanza non possono beneficiare dell'esenzione IVA nel momento in cui si offrono servizi simili a quelli degli hotel (ad esempio: cambio biancheria).

In tema di imposte dirette si segnala l'esclusione dall'applicazione del regime "cedolare secca" poiché trattasi di "... *locazione di immobili ad uso abitativo nell'esercizio dell'attività di impresa o di arti e professioni*" (cfr. articolo 3, D.lgs. n. 23/11 e Circolare n. 26 del 01.06.2011, pagina 5).

9 maggio 2016
Gianfranco Costa