

I controlli del fisco sulle strutture ricettive turistiche

Di Isabella Buscema

Premessa

Negli ultimi anni l'attività delle **strutture ricettive turistiche**, ha avuto un notevole sviluppo e una continua e costante espansione. La consistenza del fenomeno rende opportuno conoscere la corretta disciplina delle norme fiscali da parte degli operatori del settore. Occorre diffondere la corretta informazione sull'ospitalità turistica, l'importanza del rispetto delle regole per quanti vogliono intraprendere ad esempio l'attività di Bed & Breakfast, affittacamere e casa vacanza, la corretta individuazione delle tipologie di reddito che generano tali attività. Lo scopo del presente elaborato è accompagnare il contribuente verso il giusto comportamento.

B&B

In generale, le varie disposizioni regionali definiscono sostanzialmente tale attività, come attività ricettiva extralberghiera condotta da chi, nella casa in cui abita, offre un servizio di alloggio e prima colazione, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, avvalendosi della normale organizzazione familiare e senza che ciò comporti la variazione della destinazione d'uso dell'immobile.

L'attività di bed & breakfast può essere esercitata in forma occasionale¹ o in forma

di impresa².

L'attività di B&B esercitata in forma di impresa o in forma occasionale³ presenta diversità notevoli dal punto di vista fiscale. L'attività di **B&B**, se esercitata in maniera occasionale non è un'attività soggetta ad Iva e, di conseguenza, chi la gestisce non dovrà emettere documenti fiscali, ma esclusivamente ricevute comprovanti l'avvenuto pagamento. Il carattere saltuario o occasionale, infatti, consente l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA. In sostanza, quindi, l'attività di **Bed and Breakfast** esercitata da persone fisiche che usufruiscono, **in maniera occasionale e con assenza di organizzazione di mezzi** (Ris. 13 ottobre 2000 n. 155/E e ris n. 180/Edel 14 dicembre 1998,), **di parte della propria abitazione di residenza** per offrire alloggio e prima colazione, esclude la soggettività imprenditoriale. In caso contrario, ossia quando l'attività è esercitata **per professione abituale**, si deve obbligatoriamente aprire la partita IVA e dichiarare il relativo reddito d'impresa. L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione 18/E del 24 gennaio 2008⁴ ha colto l'occasione per riepilogare la disciplina fiscale in

¹ Con riferimento alle prestazioni fornite nell'attività di Bed & Breakfast, la Risoluzione n. 155/E del 13 ottobre 2000 (che richiama la precedente Risoluzione n. 180 del 14 dicembre 1998), precisa che, se tale attività viene svolta con carattere di "effettiva" occasionalità, può considerarsi esclusa dal campo Iva e pertanto, conseguentemente, ai fini delle imposte dirette, da inquadrarsi tra i redditi diversi (art. 67, c. 1, lett. i, del TUIR). Nel contempo è stato precisato, che se l'attività viene svolta in modo sistematico e con carattere di stabilità, la stessa si qualifica come reddito d'impresa e quindi rilevante ai fini IVA. Il concetto di occasionalità, ai fini tributari, è riconducibile ad attività episodiche, saltuarie e comunque non programmate, a differenza dell'attività abituale che sussiste quando un soggetto pone in essere una molteplicità di atti coordinati e finalizzati verso un identico scopo con regolarità, stabilità e sistematicità, tutti elementi che si ritrovano, di norma, negli esercizi in questione

² **Salvo la constatazione di attività episodiche, saltuarie e comunque non programmate (attività commerciali svolte in maniera occasionale)**, gli esercizi di B.&B. andranno ricondotti nel campo dell'applicazione dell'IVA, con le conseguenze in ordine all'inosservanza degli obblighi tributari (dichiarazione, versamento periodico, tenuta delle scritture contabili).

³ Non si deve prevedere l'erogazione di servizi accessori, quali ad esempio il cambio giornaliero della biancheria, né la somministrazione di altri pasti rispetto alla colazione. Volumi di affari consistenti rappresentino elementi sufficienti ad escludere l'occasionalità.

⁴ A livello fiscale le risoluzioni 180/E/1998 e 155/E/2000 **escludono la necessità di aprire la partita IVA se sono presenti contemporaneamente due condizioni: esercizio saltuario delle prestazioni di servizio; assenza di mezzi organizzati. In questi casi il reddito non è considerato di impresa ma di tipo occasionale, viene dichiarato nel quadro RL Modello Unico, si segue il criterio di cassa e l'IRPEF viene conteggiata sulla differenza tra gli incassi percepiti e le spese sostenute.** La Risoluzione n. 180/E del 14.12.98 ha precisato che il carattere saltuario, occasionale dell'attività consente l'esclusione dal campo di applicazione dell'Iva. Ai fini delle **imposte sui redditi**, quest'ultimo risultato della differenza tra i ricavi conseguiti e le spese inerenti l'attività dà luogo ad un **reddito diverso** da dichiarare nel **quadro RL** del Modello Unico nella sezione "*attività commerciali non esercitate abitualmente*", oppure nel **modello 730** quadro D5 "*redditi diversi per i quali è prevista la detrazione*". Su tali redditi si paga l'IRPEF, l'addizionale regionale, e l'addizionale comunale. Il reddito viene determinato secondo il principio di cassa. Ciò vuol dire che i proventi vengo dichiarati nell'anno in vengono

capo ai soggetti che svolgono attività di B&B, in particolare ha precisato che l'attività di B&B, se si presenta come *"un'attività commerciale occasionale in quanto carente del requisito dell'abitudine, concorre a tassazione come reddito diverso ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. i), del Tuir"*.

Il punto cruciale consiste nel definire quando si ricade nell'ambito dell'occasionalità o viceversa nell'attività abituale di impresa.⁵

La stessa Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate ripercorre alcuni chiarimenti precedentemente forniti da altre circolari, le quali definiscono alcuni degli elementi che concorrono alla definizione di attività di B&B **esercitata in forma occasionale**:

- Attività esercitata nella casa di abitazione (residenza)
- Massimo tre camere
- Massimo sei posti letto
- Attività esercitata saltuariamente
- Deve essere a carattere stagionale
- Non sono ammessi servizi accessori(es. cambio biancheria, riassetto della stanza)
- Solo colazione e pernottamento
- Non sono ammessi altri pasti rispetto alla colazione
- La colazione può essere servita solo a chi ha pernottato
- L'immobile deve essere destinato **prevalentemente** a soddisfare le esigenze abitative di colui che presta il servizio di B&B

In aggiunta a tali elementi, si possono aggiungere i seguenti elementi che possono portare l'Agenzia delle Entrate a ricomprendere tale attività nel regime d'impresa:

- Utilizzo di uno o più collaboratori esterni

incassati. Stesso principio per la determinazione dei costi, che devono essere documentati con fattura ed inerenti l'attività. A titolo esemplificativo, possono essere considerati inerenti l'attività le spese sostenute per acquisto di cibi e bevande, per l'acquisto di prodotti per la pulizia delle camere, quelli inerenti il servizio di lavanderia. Per documentare gli incassi bisogna rilasciare una ricevuta non fiscale, datata e numerata progressivamente, con l'indicazione del codice fiscale dell'ospite, il numero di giorni di permanenze, il corrispettivo incassato. Importante è la tenuta di un registro, in forma libera, sul quale annotare i corrispettivi giornalieri e le spese inerenti, al fine di calcolare il reddito. Il contribuente è tenuto a compilare e a conservare un apposito prospetto indicante l'ammontare lordo dei corrispettivi derivante dall'attività commerciale non esercitata abitualmente e l'importo delle relative spese. Tale prospetto dovrà essere esibito o trasmesso all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate su richiesta di quest'ultimo.

⁵ Possiamo distinguere tra: la **gestione di un B&B in modo imprenditoriale**, con conseguente **apertura della partita Iva** e rispetto di tutti gli obblighi previsti; **oppure la gestione del B&B in modo non imprenditoriale in senso stretto**, ma mediante l'esercizio dell'attività **commerciale in modo occasionale**.

- Non possedere altri redditi oltre al reddito derivante dall'attività di B&B
- Elevato turn-over degli ospiti
- Numerose campagne pubblicitarie per incrementare la clientela
- Destinazione dell'immobile a soddisfare principalmente le esigenze abitative degli ospiti anziché del titolare (modifiche del distributivo interno, costituzione di una reception, etc.);
- Offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti per il bed & breakfast mirati esclusivamente agli ospiti.

Senza iva

Il contribuente che gestisce un'attività di **Bed and Breakfast in maniera saltuaria e senza organizzazione di mezzi** dovrà rilasciare al cliente una ricevuta non fiscale, datata, numerata con l'indicazione del corrispettivo incassato e del numero dei giorni di pernottamento. In questo caso la “madre” resterà al titolare del B&B e la “figlia” verrà consegnata all'ospite. L'unico accorgimento da prendere è quello di applicare una marca da bollo da € 2,00 qualora l'importo superi € 77,47. In alcuni comuni occorrerà addebitare ai turisti anche la tassa di soggiorno e provvedere al suo versamento.

Redditi

Dal punto di vista operativo è quindi opportuno che il **gestore del B&B si doti di un “bollettario” per documentare l'incasso** dei singoli corrispettivi. Il reddito del B&B sarà quindi la somma delle ricevute rilasciate, meno le spese documentate inerenti al B&B. Il reddito diverso emergente va trascritto nel **quadro RL di Unico Persone Fisiche** (in alternativa è utilizzabile anche il modello 730) e **assoggettato all'Irpef nei modi ordinari**. In via di principio, queste “**spese inerenti**” sono tutte quelle che si rendono inevitabili per lo svolgimento dell'attività (**comma 2, articolo 71, Tuir**), come ad esempio:

- **approvvigionamento di generi alimentari;**
- **materiale per la pulizia e suoi addetti;**
- **utenze domestiche.**

Sotto il profilo tributario queste attività occasionali sono tassate come redditi diversi⁶. Il principio applicabile è quello di cassa: vanno dichiarati i soli proventi

⁶ I proventi dell'esercizio di un'attività di Bed e Breakfast possono essere tassati come redditi diversi, se derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente, ma in modo saltuario od occasionale, ai sensi dell'articolo 67 D.P.R. n. 917 del 1986; qualora, invece, l'attività venga esercitata in modo abituale, stabile e professionale, i proventi vengono tassati come redditi di impresa (soggetti ad IVA), ai sensi dell'art. 55,

effettivamente percepiti. Ogni spesa considerata “specificamente

inerente” l’attività esercitata può essere dedotta nel quadro RL del mod. UNICO PF o nel quadro D del 730, dall’ammontare dei proventi incassati. Tale reddito farà eventualmente cumulo con gli altri posseduti dal contribuente che devono essere poi riepilogati tutti nel quadro RN dove avviene la liquidazione complessiva dell’IRPEF dovuta.

Il contribuente deve anche redigere e conservare un prospetto riepilogativo (da esibire a richiesta dell’amministrazione finanziaria) dove riportare l’indicazione dell’ammontare lordo dei corrispettivi e delle spese inerenti, dalla cui somma algebrica si ricava il reddito da dichiarare. Sul punto si ricorda che le spese inerenti vanno opportunamente documentate.

Una questione complessa diventa spesso quella di separare in modo chiaro e netto le spese inerenti, da quelle normali del ménage familiare (per esempio, quelle per l’energia elettrica, l’acqua, il gas...). In tale caso per i consumi energetici, un criterio opportuno, potrebbe essere quello di effettuare un calcolo pro-quota su base millesimale e in proporzione al tempo di occupazione. L’attività di B&B esercitata in forma occasionale prevede la classificazione del reddito tra i "*redditi diversi*". Per tali redditi è concessa la possibilità di dedurre dal reddito prodotto gli oneri che hanno concorso alla produzione del reddito stesso; il principio di fondo è l’inerenza, ossia una relazione diretta tra il costo sostenuto ed il ricavo che ne deriva. Ad esempio se si acquistano prodotti per la colazione per € 20,00 e conseguono un ricavato dal soggiorno comprensivo di colazione di € 120,00 l’importo che sarà sottoposto a tassazione ammonta ad € 100,00. La disciplina dei redditi diversi prevede un regime di "CASSA" ossia concorre a tassazione ciò che si riceve dal cliente e si possono dedurre i costi pagati. Per poter dedurre i costi inerenti l’attività di B&B è necessario conservare tutta la documentazione relativa ai costi sostenuti (fatture di acquisto...) e relative quietanze di pagamento (bonifici, ricevute carta credito ecc...). L’attività di B&B **esercitata in forma di impresa** comporta i seguenti adempimenti:

D.P.R. n. 917 citato. L’art. 88 della L.R. Sicilia 23 dicembre 2000, n. 32 dispone l’erogazione di contributi ai B & B nei quali il proprietario adibisca parte dell’immobile ad abitazione propria e fornisca a terzi alloggio e prima colazione in non più di tre camere. Dispone inoltre che a siffatti esercizi si applica il regime fiscale previsto per le attività saltuarie. L’Amministrazione Finanziaria si è occupata della questione con due risoluzioni (n. 180 del 14-12-1998 e n. 155 del 13-10-2000), escludendo la soggettività imprenditoriale del contribuente persona fisica che gestisca un B & B caratterizzato da: saltuarietà delle prestazioni di servizio; assenza di mezzi organizzati e del carattere della professionalità; compresenza del titolare e degli ospiti nell’immobile (Sentenza n. 1403 del 22 aprile 2015, ud 10 aprile 2015, della CTP Siracusa, Sez. I).

- Apertura della partita IVA codice ATECO 55.20.51;
- Iscrizione alla Camera di Commercio
- Iscrizione all'INPS gestione commercianti
- Assoggettare le prestazioni fornite all'IVA 10%
- Tenuta della contabilità
- Versamenti periodici dell'IVA riscossa dai clienti
- Applicazione studi di settore

Per l'Attività di B&B esercitata in forma imprenditoriale la Legge n. 190/2014 (Finanziaria 2015) ha introdotto nel nostro ordinamento, a decorrere dal 1 gennaio 2015 un nuovo regime fiscale agevolato denominato Regime Forfettario destinato alle persone fisiche esercenti attività d'impresa o di lavoro autonomo che rispettano determinati requisiti. Con la sua entrata in vigore sono stati abrogati a decorrere dal 2015 tutti i regimi agevolati precedentemente esistenti.

CASA VACANZE

Sono immobili (di civile abitazione) con tipologie di appartenenza catastale "A (escluso A6 – A9 – A10 – A11), arredati per l'affitto ai turisti ed all'interno delle quali non possono esservi persone residenti e né domiciliate

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.

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.). <p><u>Non</u> comporta l'obbligo di registrazione del contratto e viene tassato quale reddito di fabbricato</p>
Redditi diversi (articolo 67, comma 1, lettera i), 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

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)⁷.

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.

⁷ 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 (Risoluzione Ministeriale n. 9/1916 del 31 dicembre 1986).

AFFITTACAMERE
DEFINIZIONE

L'attività degli **affittacamere** è definita dalla **Legge n. 217/83** come “**struttura composta da non più di 6 camere ubicate in non più di 2 appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, senza obbligo di dimora del titolare**”⁸. L'attività di **affittacamere** può essere svolta sia a livello professionale, con obbligo di aprire **partita Iva**, sia a livello **non professionale**, ovvero in maniera del tutto **occasionale**⁹. Quando si parla di attività occasionale ¹⁰ il soggetto che la esercita è esonerato sia dall'iscrizione al Registro delle Imprese tenuto presso la Camera di Commercio provinciale, che dall'apertura della **partita Iva**. L'unico adempimento da porre in essere è la **presentazione della SCIA**, presso il **Comune ove è ubicato l'immobile**, e dove si intende svolgere l'attività. La SCIA è un documento da inviare per via telematica, attraverso apposite piattaforme web messe a disposizione dai vari Comuni, dove devono essere indicati i dati identificativi dell'immobile e la presenza dei requisiti igienico sanitari e architettonici dell'immobile, nonché il possesso dei requisiti morali del soggetto che avvia l'attività. La SCIA deve essere firmata digitalmente ed inviata al Comune prima dell'inizio dell'attività. **A differenza del bed and breakfast**, l'affittacamere non prevede la somministrazione della colazione o di pasti in genere, ma si distingue anche per altri aspetti. Per l'affittacamere è previsto **un numero di**

⁸ I B&B risultano essere assimilati agli affittacamere, ma questi a differenza dei primi, non hanno la necessità di residenza contestuale dei gestori.

⁹ La Guardia di Finanza ha trovato un listino prezzi, oltre a documentazione relativa alle presenze ed alle caratteristiche del servizio fornito che in alcuni casi prevedeva solo la prima colazione ed in altri la mezza pensione. Le presenze erano numerose e la circostanza (eccezion fatta dalla ricorrente) che la struttura non avesse lavorato al massimo delle sue possibilità ricettive non è dirimente: in effetti perché si possa parlare di una attività svolta in forma professionale e non occasionale non è indispensabile che si registri sempre il “*tutto esaurito*”. Il riferimento al parere espresso dalla Agenzia delle Entrate il 13/10/2005 in relazione ai rapporti che intercorrono fra alcune università e talune famiglie italiane che forniscono ospitalità e vitto a studenti stranieri che si trovano in Italia per motivi di studio e vengono rimborsate, non è pertinente. Appare francamente arduo paragonare una struttura che in un anno ha registrato 437 presenze paganti, ad una famiglia che saltuariamente ospita uno studente (magari a condizioni di reciprocità nel senso che poi i figli vengono mandati all'estero con lo stesso metodo) dandogli anche da mangiare e viene rimborsata. È di tutta evidenza che si sta parlando di due ordini di grandezze differenti, di un approccio del tutto diverso: nel caso della G. è più che adeguatamente dimostrato che si trattava di una attività di tipo continuativo con caratteristiche di impresa (Sent. n. 607 del 6 marzo 2017, ud. 9 febbraio 2017, della CTR Firenze, Sez. XIII).

¹⁰ L'attività può essere esercitata: **in maniera occasionale**, da un privato cittadino **in forma professionale**. Nel primo caso, non è necessaria l'iscrizione alla Camera di Commercio né il possesso della Partita Iva, ma **è indispensabile che il titolare abbia la propria residenza o domicilio presso l'immobile** adibito allo scopo. Nel secondo caso, invece, il titolare: **non vive all'interno dell'abitazione** utilizzata; deve essere iscritto alla **Camera di Commercio**; deve **aprire Partita Iva** entro 30 giorni dall'inizio dell'attività.

posti letto solitamente superiore a quello dei B&B e non esiste un limite temporale di esercizio nell'arco dell'anno.

IVA

Chi esercita l'**attività di affittacamere in maniera occasionale** deve rilasciare al cliente una **ricevuta non fiscale**. La ricevuta va redatta in duplice copia: una va consegnata al cliente, l'altra rimane in possesso del titolare. Se la somma percepita è superiore all'**importo di 77,47 euro** su di essa va apposta una **marca da bollo di 2 euro**. I **proventi** incassati nel corso dell'anno andranno dichiarati nel modello utilizzato per la dichiarazione dei redditi nel quadro relativo ai **redditi diversi da quello principale**. Secondo un preciso orientamento l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta analoga natura, in quanto richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua...), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno (Cassazione, sentenze nn. 755/1991, 5632/1993, 17167/2002, 2265/2010). Nell'ipotesi di concessione in godimento di uno o più immobili arredati, con annessi servizi di carattere personale, come le pulizie o il cambio settimanale, il rapporto, *“specialmente se si inserisca in un'attività avente ad oggetto la cessione di una pluralità di immobili, non è qualificabile come locazione immobiliare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, punto 8, D.P.R. 633/72”*. operazioni esenti dall'Iva (corte di cassazione ordinanza n. 6501 del 19 marzo 2014). Concedere in godimento un immobile per una vacanza, con annessi servizi di carattere personale quali le pulizie o il cambio periodico della biancheria, costituisce una prestazione assimilabile a quella alberghiera e, pertanto, **imponibile ai fini Iva**.

Occorre considerare la fornitura a carattere periodico di servizi di natura personale, connessi alla locazione a uso turistico degli immobili, suscettibile di caratterizzare i rapporti tra la ditta e i suoi clienti come *“rapporti di prestazione alberghiera e non di locazione”*. Ai fini della tassazione IVA, l'attività di affittacamere ha natura analoga a quella alberghiera perché, sia pure con proporzioni ridotte, presenta caratteristiche imprenditoriali simili, quindi essa comporta, non diversamente dall'esercizio di un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico (Sentenza n. 74 dell' 11 novembre 2009 della CTR Firenze Sez. VIII).

Dichiarazione dei redditi

Da un punto di vista fiscale l'attività di tipo occasionale dà luogo a **proventi fuori dal campo di applicazione Iva**, da dichiarare nel modello Redditi Persone Fisiche (o nel modello 730) nella categoria dei "**redditi diversi**", di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i, del DPR n. 917/86. I redditi diversi devono essere inseriti all'interno del **quadro RL** del modello Redditi Persone Fisiche. Per certificare l'incasso di questi proventi derivanti dal servizio di affittacamere, il soggetto che esercita l'attività dovrà rilasciare apposita **ricevuta non fiscale** ai clienti. La ricevuta è un documento che non assume valore ai fini fiscali, ma che si rende opportuno emettere per **certificare gli incassi percepiti**, e per dare quietanza di pagamento al cliente. La ricevuta deve essere emessa in duplice copia, l'originale per il cliente e la copia per il proprietario dell'immobile. Sulla ricevuta, in originale, deve essere apposta una **marca da bollo** da €. 2,00 quando l'incasso percepito supera la soglia di €. 77,47.

Adempimenti per affittacamere professionali

I soggetti che intendono affittare appartamenti di proprietà, che superano il limite di 6 camere in più di due appartamenti, devono necessariamente operare come imprenditori professionali. Tali soggetti sono, infatti, obbligati ad aprire partita Iva, entro 30 giorni dall'inizio della propria attività, e contemporaneamente effettuare le apposite comunicazioni in Camera di Commercio, e al pagamento dei diritti annuali. Anche per l'attività di affittacamere non imprenditoriale, si rende necessaria l'Autorizzazione di inizio attività (SCIA) da presentare allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del proprio comune. Il codice Ateco da utilizzare per l'apertura della partita Iva è il:55.23.5 "*Attività di affittacamere per brevi soggiorni, case vacanza*". Successivamente, è necessario avviare le pratiche per la classificazione della struttura e il monitoraggio e la comunicazione degli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza. Questo tipo di comunicazione è obbligatoria per tutti i contratti inferiori ai 30 giorni, che non hanno obbligo di registrazione, mentre per i contratti superiori a 30 giorni l'obbligo di comunicazione è sostituito dalla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate. Ricordiamo che l'attività di affittacamere professionale costituisce un'attività di impresa con conseguente assoggettamento ad Iva (con aliquota ridotta del 10%) delle ricevute o fatture che dovranno essere emesse, oltre all'applicazione normativa sul reddito di impresa contenuta nel DPR n. 917/86. In tutte le attività ricettive professionali i corrispettivi percepiti devono essere attestati mediante l'emissione di documento fiscalmente idoneo. Questo documento è la ricevuta fiscale o la fattura.

Per i Soggetti che forniscono prestazioni ricettive l'obbligo di emissione della fattura scatta solo quando viene richiesta dal cliente (come disposto dall'art. 12 comma 1 L. 413/91). Le prestazioni rientrano infatti tra quelle esonerate dall'obbligo di emissione della fattura di cui all'art. 22 DPR 633/72, quindi (salvo richiesta esplicita di rilascio fattura avanzata da parte del cliente) la struttura può certificare i corrispettivi mediante ricevuta fiscale.

Proventi da affitto

Se non si è in presenza di una attività definibile come commerciale i proventi possono essere assoggettati alla disciplina dei renditi fondiari ex articolo 36 del Tuir.

13 giugno 2017
Isabella Buscema