

# Aspetti fiscali dei Bed & Breakfast

(a cura del Dott. Matteo Mignardi)

Per iniziare un'attività di "bed and breakfast", di seguito "B&B", bisogna prima aver chiari alcuni aspetti fiscali fondamentali.

Innanzitutto dobbiamo distinguere tra la gestione:

1. NON IMPRENDITORIALE in senso stretto, quindi in modo occasionale;
2. IMPRENDITORIALE, con conseguente apertura della partita Iva e rispetto di tutti gli obblighi previsti.

## Gestione non imprenditoriale

Dal punto di vista fiscale, quindi, la gestione di un B&B nasce come un'attività d'impresa "occasionale". I proventi derivanti dall'attività di gestione del B&B sono qualificabili come redditi diversi di cui all'articolo 67, comma 1, lett. i) del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi). Il reddito è calcolato come differenza tra i proventi dell'attività e le spese inerenti documentabili (articolo 71, comma 2, TUIR). Ad esempio, si considerano inevitabili per lo svolgimento dell'attività l'approvvigionamento di generi alimentari, il materiale per la pulizia e suoi addetti, utenze domestiche.

Dal punto di vista operativo è quindi opportuno che il gestore del B&B si doti di un blocchetto di ricevute prestampate madre/figlia e di un registro corrispettivi (o un semplice registro) dove documentare l'incasso delle singole entrate.

Il reddito sarà quindi la somma delle ricevute rilasciate meno le spese documentate inerenti all'attività.

Il reddito diverso emergente va dichiarato nel quadro RL di "UNICO Persone Fisiche" (o in alternativa nel quadro D del modello 730) e assoggettato all'Irpef nei modi ordinari.

In conclusione, è necessario che il contribuente che gestisce il B&B al di fuori della sfera d'impresa, soprattutto ai fini di un'eventuale accertamento fiscale, si doti di un minimo supporto documentale predisponendo un registro o un file dove annotare i singoli incassi, il cui totale dovrà coincidere con il totale incassato risultante dalle ricevute.

Su queste si dovrà applicare la marca da bollo da € 2,00 per importi superiori ad € 77,47. Come già ripetuto sopra, egli dovrà conservare la documentazione concernente le spese effettuate (fatture, ricevute e bollette intestate al gestore del B&B).

## Gestione imprenditoriale

Qualora si ritenga necessario aprire la Partita Iva si dovrà procedere anche all'iscrizione presso la locale Camera di Commercio, scegliendo l'apposito codice ATECO 55.20.51 che riguarda i B&B, Affittacamere, Case Vacanza e Residence. Al corrispettivo andrà applicata l'aliquota Iva del 10%, come da D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

Sarà sempre obbligatorio rilasciare all'ospite una ricevuta fiscale (o fattura, qualora richiesta dal cliente, con evidenza dell'Iva al 10%) apponendo una marca da bollo in caso di importi superiori ad € 77,47. Tale ricevuta sarà numerata in maniera progressiva, con la data del pagamento ed altri elementi obbligatori ex lege. Questi sono: il timbro della struttura con cognome, nome,

indirizzo e partita Iva dell'intestatario del B&B; il totale dovuto comprensivo di Iva; i dati del cliente.

Qualora il cliente volesse scaricare la ricevuta/fattura come un costo per la sua ditta/società, allora sulla stessa occorrerà inserire i dati della ditta/società (ragione sociale/denominazione e partita Iva del cliente). Possono essere utilizzati i blocchetti di ricevute fiscali/fatture (madre/figlia) acquistabili nelle cartolerie.

Il reddito emergente, appartenente alla categoria "redditi d'impresa" deve essere dichiarato nel quadro RG di "UNICO Persone Fisiche" qualora ci si avvalga della contabilità semplificata o nel quadro RF qualora ci si avvalga della contabilità ordinaria.

## Simulazione di calcolo imposte dirette, indirette e previdenza

### Gestione non imprenditoriale

Es: Incassi per € 30.000 ed un totale spese inerenti per € 20.000

Possiamo procedere al seguente calcolo delle imposte da pagare:

- Irpef su redditi diversi:  $23\% \times 10.000$  (incassi – spese inerenti documentate) = € 2.300\*

### Gestione imprenditoriale – Regime ordinario

Es: fatturato di € 40.000 + € 4.000 di Iva ed un totale costi € 30.000 + € 3.600 di Iva

Possiamo procedere al seguente calcolo delle imposte da pagare:

- Irpef su redditi d'impresa:  $23\% \times 10.000$  (ricavi - costi) = € 2.300

- Iva:  $4.000 - 3.600 = € 400$  (diff. Iva incassata/Iva pagata)

- Previdenza: Pagamento rateale aliquota commercianti sul minimale Inps (€ 3.613 da pagare in 4 rate: 16 febbraio, 16 maggio, 16 agosto, 16 novembre)

### Gestione imprenditoriale – Regime forfait (esente da Iva)

Es: fatturato di € 40.000 (limite max € 50.000, come previsto da regime a forfait)

Possiamo procedere al seguente calcolo delle imposte da pagare:

- Imposta sostitutiva dell'Irpef:  $5\% \times (40\% \times 40.000) = € 800^{**}$

- Previdenza: Pagamento rateale aliquota commercianti sul minimale Inps ridotto del 35% (€ 2.356 da pagare in 4 rate: 16 febbraio, 16 maggio, 16 agosto, 16 novembre)

\* L'aliquota Irpef del 23% è relativa ai redditi < € 15.000. Oltre questo importo si deve far riferimento alle aliquote previste per i vari scaglioni di reddito successivi (27%, 38%, 41% e 43%). Il reddito del B&B andrà comunque a sommarsi al reddito complessivo del dichiarante.

\*\* L'imposta sostitutiva dell'Irpef è del 5% per i primi 5 anni, successivamente sarà del 15%.

## **Allegato 1**

### **Sentenza del Tar Lazio n. 6755/2016**

E' stato bocciato il Regolamento della Regione Lazio riguardante le strutture ricettive extralberghiere che, entrato in vigore a settembre del 2015, aveva scatenato polemiche e innescato numerose proteste da parte di bed and breakfast, affittacamere e ostelli della Capitale. Il TAR ha annullato, respingendone molti punti, il regolamento contenente, a detta del Tribunale Amministrativo, "passaggi discriminatori e sul filo dell'irrazionalità".

Una delle norme più inique contenute nel regolamento, e oggi annullata dal TAR, prevedeva, per i B&B non imprenditoriali, la chiusura di "centoventi giorni all'anno nella Città metropolitana di Roma capitale e novanta giorni all'anno nei restanti comuni".

La penalizzazione riguardava anche le case vacanza e gli appartamenti in affitto turistico che, se prima non avevano un obbligo specifico di fermo, adesso avrebbero dovuto chiudere 100 giorni all'anno. Tra i punti rigettati anche quelli riguardanti i vincoli dimensionali in termini di metratura che avrebbero comportato onerosi obblighi di adeguamento delle strutture esistenti.

Il ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, proposto dall'Autorità Garante della Concorrenza e del mercato Antitrust, a fondamento della domanda di annullamento del Regolamento ha posto i seguenti motivi:

- a) violazione delle norme a tutela della concorrenza e del mercato – violazione degli artt. 10 e 11 del d.lgs. n. 59/2010, 3, co. 7, del d.l. n. 138/2011, 34 del d.l. n. 201/2011 e 1, co. 2 e 4, del d.l. n. 1/2012 – violazione dei principi di libera concorrenza, parità di trattamento e non discriminazione – violazione degli artt. 49 e 56 del TFUE e dei principi costituzionali di cui agli artt. 3, 41 e 117 della Costituzione;
- b) eccesso di potere sub specie del difetto di motivazione in relazione all'asserita giustificazione delle disposizioni sopra indicate.

## Allegato 2

### **Lettera di ANBBA alla Regione Lazio per sollecitare il nuovo regolamento regionale sul turismo dopo la sentenza del TAR**

**Oggetto: Regolamento del 7 agosto 2015, n.8, recante "Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere" -Sentenza TAR Lazio 13 giugno 2016, n. 6755**

La scrivente è l'Associazione nazionale che rappresenta i Gestori di Bed and Breakfast, Affittacamere, Case per vacanza e Locazioni turistiche ed è membro e Socio Fondatore di Confturismo.

Com'è noto, con la sentenza in oggetto, la sez. I ter del TAR Lazio, in accoglimento del ricorso proposto dall'Autorità Garante della concorrenza e del mercato (R.G. n. 586/2016), ha annullato alcune disposizioni del Regolamento della Regione Lazio del 7 agosto 2015, n.8, recante "Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere"e, segnatamente, gli articoli: 3; 6, comma 2; 7, commi 2, lett. a), 3 e 4; 9, commi 1 e 3, lett. a); 18.

Analogo ricorso era stato, peraltro, presentato da singoli interessati, con il supporto processuale della scrivente.

Con nota circolare prot. n 372762 del 14 luglio 2016, Codesta Regione – Agenzia Regionale del Turismo, a firma della Direttrice Avv. Elisabetta Longo, ha comunicato a Roma Capitale e agli Uffici SUAP o SUAR di tutti i Comuni del Lazio che avrebbe provveduto - "quanto prima" - ad adeguare le disposizioni di cui al suddetto Regolamento n. 8/2015 e la relativa modulistica di classificazione.

Ad oggi, tuttavia, non risulta che Codesta Regione abbia a tanto provveduto.

Fermo restando che, a giudizio della scrivente, il predetto Regolamento, come emendato dal TAR, continua ad essere giuridicamente applicabile - con la conseguenza che la disapplicazione che ne sta facendo Codesta Regione risulta del tutto illegittima – resta il fatto che la perdurante inerzia nell'adeguamento sta procurando significativi danni ai titolari di strutture ricettive extralberghiere.

Per tali ragioni, si invita Codesta Amministrazione a provvedere, nel termine massimo di 30 giorni dalla ricezione della presente, alla pubblicazione del Regolamento, come emendato, e della modulistica di classificazione.

Desideriamo inoltre, in qualità di Associazione maggiormente rappresentativa a livello regionale, esprimere l'auspicio che i nostri delegati possano prendere parte alle discussioni, audizioni, incontri presso i competenti organi regionali d'interesse della categoria.

Con riserva di intraprendere ogni azione legale a tutela degli iscritti che si rendesse necessaria.

Distinti saluti

Roma 18/10/2016

Marco Piscopo  
Presidente ANBBA