

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***I B&B e le case per vacanze: differenze “generalì”***

di **Leonardo Pietrobon**

Individuare la **corretta disciplina** di riferimento per la gestione di un **B&B o di una casa vacanze** è a dir poco un'impresa **titanica**. Tale affermazione deriva non tanto dal fatto che esiste una normativa particolarmente complessa, piuttosto per il fatto che **non esiste una disciplina uniforme** su tutto il territorio nazionale, ma una **frammentazione** di normative regionali.

Dal punto di vista normativo, infatti, il **D.Lgs. n. 79/2011 c.d. Codice del Turismo**, entrato in vigore il 21 giugno 2011, **dispone alcuni concetti generali**, concentrandosi prevalentemente su disposizione in materia **turistico-alberghiera**, al fine di adeguare la **normativa nazionale** a quella di derivazione europea.

Il D.Lgs. n. 79/2011 è composto da 74 articoli suddivisi in VII titoli che perseguono due particolari obiettivi: quello di predisporre una normativa che sia di **incentivo per la generale crescita di competitività del settore turistico italiano**, e quello di **garantire** un'estesa ed effettiva **tutela nei confronti del turista-consumatore** in senso lato, sia nella fase preliminare della valutazione e della scelta delle strutture recettizie, sia nello svolgimento del viaggio, specie per il caso di imprevisti sopravvenuti.

Dal punto di vista generale, di estrema importanza è il **contenuto di cui all'articolo 4 D.Lgs. n. 79/2011**, il quale rielabora il concetto di **"impresa turistica"**. In particolare, secondo questa disposizione normativa è da intendersi come tale quell'impresa che esercita **"attività economiche, organizzate per la produzione, la commercializzazione, l'intermediazione e la gestione di prodotti, di servizi, di infrastrutture e di esercizi, volti alla realizzazione dell'offerta di beni e servizi volti a soddisfare le esigenze del turista"**.

Sulla base di tale concetto, quindi, **non solo gli alberghi sono qualificabili come "imprese turistiche"**, ma anche altri soggetti, quali, a titolo esemplificativo, gli **stabilimenti balneari**, le imprese di **ristorazione**, i **pubblici esercizi ed i parchi divertimento**.

Tale "definizione" **non permette** in ogni caso di superare la **corretta qualifica dei B&B e delle case vacanze**, atteso che **ogni Regione ha una propria normativa di riferimento** e, quindi, un proprio concetto in questo senso. Per fare un po' di chiarezza, è quindi utile ricordare e distinguere le due fattispecie.

Per B&B deve intendersi la **messa a disposizione di un letto e la "somministrazione" della prima colazione**, mentre per case vacanze devono intendersi delle unità immobiliari locate più

volte nell'anno, per brevi periodi, a villeggianti diversi (c.d. *country house*). Concetti a dir poco "generici" ed estremamente "semplificativi".

Secondo la normativa regionale in vigore nelle 20 Regioni Italiane, sono generalmente **attività ricettive a conduzione familiare di tipo "Bed and Breakfast" quelle strutture che forniscono servizi di alloggio e prima colazione** in un'unità abitativa a destinazione d'uso residenziale, iscritta con la lettera "A" al Catasto locale. Alcune piccole differenze sono comunque riscontrabili da Regione a Regione, per esempio in termini di numero di camere, parametri urbanistici dell'unità abitativa idonea diventare B&B, eccetera.

L'attività è **gestita da privati** che, avvalendosi della loro **organizzazione familiare**, utilizzano parte **dell'abitazione stessa**, in cui **dimorano stabilmente**, fino ad un massimo di 3 camere da letto (5 o 6 camere in alcune regioni) e 6 posti letto (12 in alcune regioni). L'attività può essere intrapresa previa **denuncia di inizio attività** con i relativi prezzi praticati presentata al Comune ed alla Provincia competenti per territorio, su un modulo predisposto (SCIA) e fornito dalla Provincia, su modello regionale.

Sono **case e appartamenti per vacanze**, invece, le **unità individuabili al catasto come abitative di tipo residenziale** (non in Veneto unica Regione in Italia a richiedere dal 2015 il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, da abitativo-residenziale ("A") a Turistico-ricettivo ("D")), composte da uno o più locali arredati e dotate di **servizi igienici** e di **cucina**, per l'affitto ai turisti, con fornitura facoltativa di **servizi accessori**, quali biancheria e pulizie. Questa tipologia ricettiva deve essere gestita **unitariamente** e non per stanze, come accade invece per il B&B o l'Affittacamere.

L'attività di **casa vacanze consiste nella gestione non occasionale e organizzata di una o più case o appartamenti ad uso turistico**. La gestione di case e appartamenti per vacanze non può comunque includere **alcuna forma di somministrazione di cibi e/o bevande**. L'attività è generalmente aperta su **denuncia di inizio attività** presentata - unitamente ai prezzi praticati - al Comune ed alla Provincia competenti per territorio, su modulo predisposto e fornito dalla provincia, su modello regionale. Generalmente è prevista una classificazione in **stelle** o simboli simili in ogni regione. Non tutte le Regioni richiedono la denuncia di inizio attività (SCIA) per la gestione di una o due unità abitative, ma generalmente solo per la gestione di tre o più.

In conclusione, anche la sola **distinzione** tra B&B e casa per vacanze è a dir poco **difficoltosa**.