

IMPOSTE INDIRETTE

La gestione di un B&B: aspetti contabili

di Leonardo Pietrobon

In un [precedente intervento](#) sono stati trattati gli **aspetti fiscali** relativi alla gestione di un B&B arrivando alla conclusione, confermata peraltro dalla **circolare della Fondazione Nazionale dei Commercialisti del 15.6.2016**, che tutto **dipende** dalle **modalità di esercizio** dell'attività di B&B.

Il **Codice del turismo** specifica che i *bed and breakfast*, affinché continuino ad essere considerati **strutture extra alberghiere**, possono essere gestiti da privati unicamente in forma **“non imprenditoriale”** (articolo 12, comma 3, del Codice del turismo), posto che qualora vengano organizzati in forma imprenditoriale e gestiti **“in modo professionale”** devono essere considerate **“strutture alberghiere e para-alberghiere”** (articolo 9 del Codice del turismo).

Dal punto di vista fiscale, quindi, la gestione di un B&B **nasce come un'attività d'impresa “occasionale”** che comporta il conseguimento di un **reddito di natura diversa**, ex articolo 67 D.P.R. n. 917/1986.

Su tale questione, **l'Amministrazione finanziaria, con la R.M. n. 180/1998**, ha chiarito che **l'occasionalità** della prestazione potrebbe emergere dall'obbligo di **residenza dei proprietari nell'immobile locato**. Tale dato, infatti, dovrebbe far presumere un utilizzo prevalente dell'immobile per **scopi familiari e non commerciali**, con la conseguente esclusione dal novero delle attività rilevanti ai fini dell'articolo 55 D.P.R. n. 917/1986.

Richiamando sempre alcune indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la **R.M. n. 550326/1988**, è quindi corretto sostenere che **l'occasionalità di una prestazione** è ravvisabile quando l'attività è realizzata in modo accidentale o sporadico, senza che sia stata predisposta alcuna specifica organizzazione per realizzarla. In sostanza, **“i requisiti, caratterizzanti la disposizione in esame, di “professionalità e abitualità” sussistono ogni qualvolta un soggetto ponga in essere con regolarità, sistematicità e ripetitività una pluralità di atti economici coordinati e finalizzati al conseguimento di uno scopo. In altri termini, i cennati presupposti non si realizzano solo nei casi in cui vengono posti in essere atti economici in via meramente occasionale”**.

Dal punto di vista **“contabile”**, qualora l'attività commerciale venga svolta **in modo occasionale**, i proventi derivanti dalla gestione del B&B **costituiscono redditi diversi che vanno determinati**, secondo quanto stabilito dagli articoli 67, comma 1, lett. i), e 71, comma 2, del D.P.R. n. 917/1986, come **differenza fra l'ammontare dei corrispettivi delle prestazioni di alloggio percepiti e le spese sostenute inerenti la loro produzione**.

Di conseguenza si può affermare che **gli adempimenti “contabili”** previsti per i B&B “saltuari” (al netto di quelli amministrativi previsti dalla normativa regionale) **si esauriscono in una perfetta coincidenza con gli adempimenti fiscali di cui all'articolo 67, comma 1, lettera i), D.P.R. n. 917/1986**, che possono riassumersi:

- **nell'emissione di una quietanza di pagamento**, di cui un esemplare da rilasciare al cliente e uno da conservare ai fini dichiarativi;
- **nell'applicazione di una marca da bolla da € 2,00** per ogni “ricevuta di pagamento”, nel caso in cui la stessa sia di importo superiore ad € 77,47.

Parimenti, il gestore di un B&B deve **procurarsi e conservare la documentazione concernente le spese effettuate**, come fatture, scontrini, bollette e ogni altro documento funzionale allo scopo; il tutto tenendo ben presente che la sua attività non deve essere svolta in modo continuativo, onde evitare l'attrazione nella sfera imprenditoriale con necessaria **apertura della partita Iva**.

Con riferimento alle c.d. spese inerenti, è utile richiamare che sono qualificabili come tali 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.**

Per approfondire le problematiche relative ai B&B vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:

