

## IMPOSTE SUL REDDITO

### ***La gestione di un B&B mediante comodato***

di Leonardo Pietrobon

Alcune delle **condizioni** necessarie per la **gestione di un B&B**, che le diverse normative regionali in materia di turismo generalmente richiedono, è la **disponibilità di un immobile abitativo** e la circostanza che tale immobile rappresenti l'unità dove **dimora abitualmente il gestore** della struttura ricettiva.

Sulla base di tali condizioni, spesso si pone la **questione se l'immobile**, sul quale si intende svolgere l'attività ricettiva, **debba essere un immobile di proprietà** o, in alternativa, **possa essere un immobile** concesso in **locazione**, ex articolo 1571 del codice civile, o in **comodato**, ex articolo 1803 del codice civile, al titolare dello stesso B&B.

Dal punto di vista giuridico, si ricorda che il **contratto di comodato** è il contratto con il quale **una parte** (comodante) **consegna all'altra** (comodatario) **una cosa mobile o immobile**, affinché **se ne serva per un tempo** o per un uso determinato, con **l'obbligo di restituire** la stessa cosa ricevuta. Il comodato è essenzialmente gratuito.

La **locazione** è invece il **contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile** per un dato tempo, **verso un determinato corrispettivo**.

Coordinando le definizioni giuridiche di cui sopra con il concetto generale di B&B – attività ricettive extralberghiere che determinano un rapporto giuridico di natura commerciale, mediante la fornitura di servizi accessori al pernottamento – è necessario stabilire gli **effetti fiscali dei due rapporti giuridici (contratto di comodato/locazione e il rapporto commerciale con l'ospite del B&B)**, posto che l'esistenza, dal punto di vista giuridico, dei due rapporti è del **tutto legittima**.

Non è raro, ad esempio, che il **genitore abbia consegnato al figlio un immobile** tramite concessione in **comodato dello stesso**, regolarmente registrato, e **su tale fabbricato in seguito venga stipulato un contratto di locazione o venga svolta dal figlio un'attività di B&B**.

In altri termini, è necessario stabilire in capo **a quale soggetto devono essere imputati i redditi** derivanti dalla **gestione del B&B** o della **casa vacanze**, ossia in capo al **proprietario/comodante** o al **locatore/gestore/comodatario**, partendo in ogni caso dall'inquadramento della tipologia di reddito realizzata dal gestore/titolare del B&B o della casa vacanze.

La questione è stata esaminata dall'Agenzia delle Entrate attraverso la **risoluzione n. 381/E/2008** che, in risposta ad un interpello, ha risolto un caso leggermente più articolato, ma

le **conclusioni sono egualmente applicabili** ai casi di un **B&B o di una casa vacanze**. In particolare, l'analisi riguarda **un contribuente** che ha **donato un villino alla figlia**, riservandosene l'usufrutto; **successivamente l'immobile è stato frazionato**, ritraendone tre unità abitative autonome, delle quali **una destinata ad abitazione della figlia stessa**, e le altre due invece **destinate ad essere locate**.

L'Agenzia con il citato documento di prassi, afferma che **a seguito di donazione di immobile**, in via generale **fiscalmente obbligato a dichiarare il reddito fondiario è il donatario in applicazione dell'articolo 26 del Tuir** che espressamente dispone: "*I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'articolo 33, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso*".

Peraltro il caso descritto prevede un **parziale trasferimento dei diritti reali**: il **donante** si è **trattenuto l'usufrutto sull'immobile** (come consentito dall'articolo 796 del codice civile), trasferendo alla figlia esclusivamente la nuda proprietà sull'immobile oggetto di valutazione, che quindi risulta gravato da diritto.

Dal punto di vista fiscale, sempre ai sensi del citato articolo 26 D.P.R. 917/1986, la donazione con costituzione del diritto di **usufrutto comporta lo spostamento della soggettività** passiva d'imposta dal "nudo proprietario" all'usufruttuario (quindi potremmo dire che, anche a seguito dell'operazione descritta, la soggettività passiva è rimasta in capo al padre), per cui, in relazione alla fattispecie in esame, riguardante un contratto di donazione con riserva di usufrutto, **obbligato a dichiarare il reddito del fabbricato è il padre/donante/usufruttuario** e non la figlia/donataria/nuda proprietaria dell'immobile.

Pertanto, contestualizzando la questione, **in caso di redditi da locazione** (cd. "redditi da locazione o fondiari") derivanti proprio dalla locazione di un appartamento **ricevuto in comodato** da altro soggetto, essi, ex articolo 26 del D.P.R. 917/1986, **rimangono quindi in capo al proprietario/comodante del bene immobile**.

**Diversa è invece l'ipotesi della sublocazione.** La sublocazione di immobile, detenuto in forza di un contratto di locazione, **genera invece i cd. "redditi diversi"** in capo al sublocatore. La circostanza che tali redditi appartengano alla categoria dei redditi diversi di **cui all'articolo 67, comma 1, lett. h)** del Tuir e **non tra i redditi di natura fondiaria** permette di **superare l'imputazione totale al proprietario dell'immobile**, o al titolare di altro diritto reale di godimento, in quanto, come sopra accennato tale meccanismo trova applicazione solo con riferimento ai redditi di natura fondiaria.

Come già affermato in altre occasioni, **il B&B genera al contrario redditi commerciali**, sia nel caso in cui vi sia la gestione tramite **l'apertura della partita Iva**, sia nel caso in cui tale **attività venga esercitata in modo occasionale**, con il conseguimento anche in questo caso di un reddito di natura diverso che trova collocazione nel quadro RL del modello Unico.

Dal punto di vista sostanziale in entrambi i casi (con o senza partita Iva), **queste attività commerciali non generano un reddito fondiario** come la locazione, ma dei redditi commerciali (occasionali o d'impresa) e, pertanto, **qualunque reddito** da esse generato nel rapporto con gli utilizzatori finali **è sempre imputabile al comodatario/gestore e non al proprietario.**

*Per approfondire le problematiche relative alla gestione di un B&B vi raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione:*

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI  
BED & BREAKFAST E DELLE CASE VACANZA**

Latina      Modena      Napoli      Palermo      Pisa      Rimini      Venezia

