

IMPOSTE INDIRETTE

L'attività di B&B con la partita Iva

di Leonardo Pietrobon

Come già messo in evidenza in altri interventi, il *bed and breakfast* (B&B) è **un'attività ricettiva di tipo extralberghiero** che offre un servizio di **alloggio e prima colazione** per un numero limitato di camere e/o posti letto utilizzando **parti dell'abitazione privata** del proprietario, con periodi di apertura annuale o stagionale.

Dal punto di vista fiscale, a seconda delle modalità di esercizio dell'attività di B&B, si possono verificare le seguenti ipotesi:

- **il conseguimento di un reddito di natura diversa, ex [articolo 67 D.P.R. 917/1986](#);**
- **o il conseguimento di un reddito di natura d'impresa, ex [articolo 55 D.P.R. 917/1986](#).**

Naturalmente, il conseguimento di un **reddito di natura diversa, ex [articolo 67 D.P.R. 917/1986](#), presuppone l'esercizio di un'attività d'impresa di natura commerciale occasionale**.

Nel caso in cui **non sussistano i presupposti** per l'esercizio di **un'attività d'impresa occasionale** – a condizione naturalmente che la normativa regionale lo consenta – la gestione di un B&B richiede necessariamente l'apertura della partita Iva. Tale circostanza, come messo in evidenza nella tabella che segue, si manifesta in tutte quelle ipotesi in cui **l'attività d'impresa è svolta in modo continuativo e “professionale”**.

La presenza di un'attività economica (come, nel caso di specie, la fornitura di alloggio e prima colazione in modo sistematico e “professionale”, dietro corrispettivo) è idonea a produrre effetti sia ai fini Iva che delle imposte dirette. A tal proposito è utile ricordare il contenuto del [comma 1 dell'articolo 4 del D.P.R. 633/1972](#), secondo cui per esercizio d'impresa si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole di cui agli [articolo 2135 e 2195 del codice civile](#).

Posto che nel caso di specie si è in presenza di un'attività commerciale di cui all'[articolo 2195 del codice civile](#), per configurare un'organizzazione in forma d'impresa – e quindi **l'inclusione nel concetto di svolgimento di attività impresa commerciale “professionale”** – è necessario che il soggetto agente non si limiti a prestare determinati servizi, ma svolga a proprio rischio un'attività di organizzazione di mezzi e persone finalizzata alla prestazione medesima.

A tal proposito l'Agenzia delle Entrate con la [risoluzione 180/E/2000](#) ha affermato – **ai fini Iva**, ma il concetto è valido anche ai fini delle imposte dirette - che **“il presupposto soggettivo di imponibilità all'Iva sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali, cioè rientranti in**

un'attività esercitata per professione abituale, e (omissis) il carattere saltuario della attività di fornitura di “alloggio e prima colazione” si identifica con quello dell’occasionalità; ne consegue, in via generale, che l’esclusione dal campo di applicazione dell’Iva può affermarsi solo se l’attività viene **esercitata non in modo sistematico o con carattere di stabilità e senza quella organizzazione di mezzi che è indice di professionalità dell’esercizio dell’attività stessa**”.

Attività occasionale

- **Affitto occasionale delle stanze** (non massivo)
- **Avere altre attività con redditi** (lavoro dipendente, attività professionale etc.)
- **Destinazione dell’immobile principalmente alle esigenze abitative** del titolare o dei suoi familiari
- **Utilizzo dei familiari** per erogare servizi agli ospiti (rifacimento stanze, pulizia colazioni etc.)
- **Nessuna o minima offerta di servizi aggiuntivi**
- **Nessuna o minima pubblicità periodica e ricorrente**

Attività d’impresa

- **Esercizio abituale ed esclusivo con elevato ricambio degli ospiti**
- **Non avere altre e diverse attività** “prevalenti” (lavoro dipendente, libero professionale, ecc.)
- **Destinazione dell’immobile principalmente** alle esigenze abitative degli ospiti
- **Utilizzo di uno o più collaboratori** per erogare servizi agli ospiti
- **Offerta di servizi aggiuntivi** rispetto a quelli minimi previsti (noleggio bici e/o attrezzature sportive, interpretariato, convenzioni piscine, biglietti ecc.)
- **Elevata pubblicità periodica** e ricorrente (su riviste, periodici, Internet)

Naturalmente, come affermato dall’Amministrazione finanziaria, questi rappresentano degli elementi **indicatori** dell’esercizio di un’attività d’impresa “professionale”, in quanto ogni situazione deve essere valutata **oggettivamente**.

Al verificarsi di questi elementi sarà obbligatorio **aprire la partita Iva**, il che comporterà anche **aprire una PEC** (posta elettronica certificata) per i rapporti con le istituzioni, **iscriversi al Registro imprese** tenuto dalla Camera di Commercio e **all’Inps per il pagamento dei contributi obbligatori** dei commercianti ai fondi pensionistici.

Per approfondire questioni attinenti all’articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

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

Latina Modena Napoli Palermo Pisa Rimini Venezia