

IMPOSTE INDIRETTE

Le differenze tra B&B, locazioni turistiche e affittacamere

di **Leonardo Pietrobon**

La gestione fiscale di un **bed&breakfast non prevede nulla di diverso** rispetto all'ordinario trattamento di una qualsiasi attività d'impresa. Tale affermazione, tuttavia, presuppone un'analisi della questione sin dalle origini, o meglio dalle modalità con le quali un soggetto vuole condurre tale attività ai fini delle imposte, dirette e indirette. In particolare, una delle questioni sulle quali è necessario prestare estrema attenzione è la verifica dei presupposti per il conseguimento di un **reddito di natura diversa**, di cui all'[articolo 67, comma 1 numero 3 lettera i\) Tuir](#), ossia l'esercizio di un'**attività di natura commerciale occasionale**, piuttosto che l'esercizio di un'attività d'impresa commerciale di cui all'[articolo 55 dello stesso Tuir](#).

Il **bed&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. Negli ultimi anni questa attività ha visto registrare un notevole incremento, grazie anche alla facilità di apertura di questo tipo di esercizi, particolarmente adatti nelle **grandi città turistiche**.

È opportuno, quindi, effettuare alcune considerazioni di base, con l'obiettivo di creare un po' di chiarezza in merito a tale tipologia di attività.

Dal punto di vista civilistico **non troviamo una definizione puntuale di B&B**, in quanto la regolamentazione del settore turistico è **demandata alle rispettive Regioni e Province autonome**.

Tipologia

Bed & breakfast

Descrizione

Secondo quanto stabilito dall'[articolo 12](#) comma 3 del Codice del Turismo "**strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi**". In altri termini, il B&B consiste nel servizio di alloggio con prima colazione, effettuata esclusivamente con l'ausilio dei **familiari**, con un massimo di camere stabilito a livello regionale, con periodi di chiusura/apertura imposti dalla stessa normativa locale.

Locazioni turistiche

Ai sensi dell'[articolo 12](#), comma 5, vanno definite come: "**strutture case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi**".

consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero”.

In altri termini, l'attività di locazione turistica è quella volta alla sola locazione di un immobile o di parte di esso, a clienti esterni, per periodi inferiori ai 30 giorni, **senza l'effettuazione di ulteriori servizi aggiuntivi** (somministrazione di alimenti o bevande, cambio giornaliero di biancheria, etc.). In questo caso **non è necessario aprire partita Iva**, ma è sufficiente stipulare contratti di locazione turistici.

Affittacamere

Ai sensi dell'[articolo 12](#), comma 2, vanno definiti come affittacamere le **“strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari”**. In altre parole l'attività di affittacamere è una vera e propria attività commerciale, infatti, oltre al servizio di alloggio, **sono compresi i tipici servizi che fanno parte dell'attività alberghiera**. Per avviare un'attività di affittacamere è necessario aprire partita Iva, effettuare la comunicazione di inizio attività in Camera di Commercio, e al SUAP del proprio Comune.

Dalla lettura della tabella di cui sopra emerge chiaramente l'esigenza di **non confondere** l'attività di B&B con l'attività di locazione turistica, in quanto le genesi dei rapporti giuridici è nettamente distinta.

Le **locazioni turistiche**, infatti, traggono origine dalle disposizioni di cui all'[articolo 1571](#) e seguenti del cod. civ. ai quali devono essere aggiunte le previsioni di cui all'[articolo 53 del Codice del Turismo](#), secondo cui si definiscono locazioni turistiche **“gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati”**. In altri termini, quindi, la finalità di tale rapporto contrattuale è la **messa a disposizione “asettica” dei locali (immobili) a fronte della corresponsione di un corrispettivo**.

Secondo quanto stabilito dall'[articolo 1571 del cod. civ.](#) **“La locazione è 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”**.

L'attività di B&B, invece, oltre alla messa a disposizione dei locali (camera da letto) prevede la **somministrazione di ulteriori servizi** quali la prima colazione. Tale ultimo elemento attrae quindi l'attività di B&B all'esterno della definizione civilista del contratto di locazione.

In conclusione, avere ben chiara la distinzione guida nella **corretta individuazione** del corretto regime fiscale da adottare.

Seminario di specializzazione

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

[Scopri le sedi in programmazione >](#)