

## IVA

---

# **Alloggi turistici extra-alberghieri: inquadramento reddituale ed Iva**

di **Giulio Benedetti**

Una recente sentenza (**CTR Sicilia, sentenza 3080/4/2017**) ha analizzato il caso di una **attività di alloggio turistico** che si definiva di **“Bed & Breakfast”** e veniva gestita con le **caratteristiche dell'attività d'impresa**: questa sentenza ci fornisce l'occasione per correttamente identificare le attività svolte in questo campo e chiarirne il regime Iva applicabile.

Innanzitutto la **definizione amministrativa dell'attività di Bed & Breakfast** è contenuta nell'[\*\*articolo 12 D.Lgs. 79/2011\*\*](#) (Codice del Turismo) ove vengono definite come tali le 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**.

Proprio in forza di tale definizione, abitualmente, le attività di B&B si configurano come **meramente occasionali**, per la caratteristica base della **condivisione della residenza** dei proprietari dell'immobile con i locali adibiti all'attività, elemento indispensabile e obbligatorio, ma anche per i caratteri di **stagionalità** e quindi **non abitualità** dello svolgimento dell'attività.

I redditi conseguiti, pertanto, sono considerati di natura **diversa**, ai sensi dell'[\*\*articolo 67, comma 1, numero 3, lettera i\), Tuir\*\*](#).

Partendo da questa definizione stabilita dal **Codice del Turismo**, la regolamentazione dell'attività di **Bed & Breakfast** viene poi definita dalle singole **Leggi Regionali** cui dovrà attenersi ogni attività in base alla propria localizzazione geografica.

**Ai fini Iva**, invece, nell'ambito delle richiamate attività, viene meno il **requisito oggettivo** di cui all'[\*\*articolo 4 D.P.R. 633/1972\*\*](#), secondo il quale per attività imprenditoriale si intende l'**esercizio abituale**, ancorché non esclusivo, dell'attività commerciale.

Di conseguenza le attività di B&B, generalmente gestite occasionalmente, risultano **non soggette ad Iva**.

La sentenza citata (**CTR Sicilia, sentenza 3080/4/2017**) chiarisce tuttavia che l'attività organizzata con carattere di **sistematicità** e svolta in modo **non occasionale**, configura l'esercizio di **attività di impresa** ai fini delle imposte sui redditi e non può beneficiare dell'esclusione dall'applicazione dell'Iva.

In particolare, il caso in esame riguarda una attività ricettiva svolta sotto l'egida del **B&B** ma che possedeva **caratteristiche** particolari: venivano infatti forniti l'alloggio e la prima locazione ma **tutte le camere erano destinate ad alloggio della clientela**, elemento che ha portato i Giudici a ritenere che non ci si trovasse nel caso di conduzione prettamente familiare dell'attività ma piuttosto di una attività abituale e conseguentemente imprenditoriale.

Sulla scorta di quanto sopra definito, una vera e propria **attività imprenditoriale** non può essere qualificata come B&B, essendo necessario ricondurla **ad altre forme definite dal Codice del Turismo**.

In particolare, si ritiene più attinente l'**esercizio di affittacamere**, come definito nell'[\*\*articolo 12, comma 2, D.Lgs. 79/2011\*\*](#) (Codice del Turismo).

Gli esercizi di **affittacamere** sono:

- **strutture ricettive** composte da camere ubicate in **più appartamenti ammobiliati** nello stesso stabile,
- nei quali sono forniti **alloggio** ed eventualmente **servizi complementari**.

Meno frequente potrà invece essere la riconduzione all'attività di **“unità abitative ammobiliate ad uso turistico”** come definita dall'[\*\*articolo 12, comma 5, D.Lgs. 79/2011\*\*](#) in quanto, in tale caso, i contratti dovranno avere validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi.

Si definiscono **unità abitative ammobiliate ad uso turistico**:

- le **case o appartamenti**, arredati e dotati di servizi igienici e 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.

Ricorrendo, quindi, una vera e propria **organizzazione di risorse materiali ed umane**, rivolta all'esecuzione in modo non occasionale delle prestazioni, ai fini **Iva** troverà applicazione la disciplina prevista per le **prestazioni di alloggio di tipo turistico/alberghiero**, da assoggettarsi ad **Iva con aliquota del 10%** come previsto dal n. 120, [\*\*Tabella A, D.P.R. 633/1972\*\*](#).

Seminario di specializzazione

## LA GESTIONE FISCALE DEI B&B E DELLE CASE VACANZA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)