



IMPOSTE SUL REDDITO

La tassazione diretta dei redditi da bed & breakfast

di Cristoforo Florio

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche: le novità 2024

[Scopri di più](#)

Secondo le definizioni fornite dagli abrogati [articoli 12 e 9, D.Lgs. 79/2011](#), i *bed & breakfast* possono rientrare nella **categoria delle strutture ricettive extra-alberghiere o in quella delle strutture ricettive e paralberghiere**.

In entrambi i casi, si tratta di strutture ricettive a **conduzione ed organizzazione familiare**, con la finalità di fornire **alloggio e prima colazione agli ospiti**, utilizzando parti della stessa unità immobiliare, purché **funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi**.

In base alla citata normativa, la differenza tra le due classificazioni era rappresentata dalla sussistenza o meno del **requisito dell'imprenditorialità**: nel primo caso, il B&B era una struttura **gestita da privati in forma non imprenditoriale** mentre, nel secondo il B&B era definito quale struttura caratterizzata dalla **presenza del requisito dell'imprenditorialità**, con gestione dell'attività in modo professionale.

A seguito della sentenza n. 80/2012 emessa dalla Consulta, **tali articoli sono stati dichiarati illegittimi** e la normativa per la disciplina dei B&B, come per tutte le altre strutture turistico-ricettive, è stata rimessa alla disciplina delle **singole leggi regionali**.

Tuttavia (e pur con le dovute differenze previste da queste ultime), i B&B sono sempre sostanzialmente definibili quali **strutture ricettive caratterizzate dalla conduzione familiare**, in cui il proprietario (o il locatario, a condizione che il proprietario sia d'accordo) di un immobile a destinazione abitativa **ricava all'interno dell'appartamento alcuni spazi**, al fine di offrire **pernottamento e prima colazione** a un numero variabile di ospiti.

La regola generale prevista a livello regionale è quella della **gestione della struttura in forma non imprenditoriale**, caratterizzata dal rispetto di alcuni limiti specifici, normalmente individuabili nella "saltuarietà" e "non continuatività" della gestione, nella conduzione "familiare", nel **numero massimo di stanze utilizzabili**, nonché nella "presenza" del **titolare nell'appartamento** in cui viene svolta l'attività. Nulla vieta, tuttavia, che l'attività sia svolta con carattere di imprenditorialità: in tal senso si vedano, ad esempio, le **disposizioni regionali del**



Piemonte (articolo 4, L. R. 13/2017 e s.m.i.) o della Campania (articolo 1, L. R. 5/2001 e s.m.i.).

Ciò premesso, sul piano tributario, i redditi derivanti dall'esercizio dell'attività di B&B in forma non imprenditoriale **costituiscono redditi diversi**. In particolare, a norma dell'[articolo 67](#), comma 1, lett. i), Tuir, essi costituiscono **redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente**, sempre che **non siano conseguiti nell'esercizio dell'impresa commerciale**. Inoltre, a norma del successivo [articolo 71](#), comma 2, Tuir, tali redditi sono costituiti dalla differenza tra:

- **l'ammontare percepito nel periodo di imposta** (criterio di cassa) e;
- le **spese specificamente inerenti** alla loro produzione.

Sul piano pratico, i **corrispettivi** da B&B non imprenditoriale andranno indicati nel **rgo RL14, colonna 2**, del Modello REDDITI PF 2024, periodo 2023, mentre i **costi specificamente inerenti** alla produzione di tali redditi andranno indicati nella **colonna 3** del predetto rigo. Il contribuente dovrà, inoltre, **conservare un apposito prospetto**, indicante distintamente l'ammontare lordo dei corrispettivi, l'importo delle spese inerenti a tali corrispettivi ed il relativo reddito conseguito, che dovrà essere esibito o trasmesso all'ufficio dell'Agenzia delle entrate competente, **su richiesta di quest'ultimo**.

In sostanza (e come chiarito dalla circolare n. 7/E/1977), i redditi da attività non esercitate abitualmente, pur avendo natura commerciale, **non rientrano tra quelli di impresa** di cui all'[articolo 55](#), Tuir, in quanto **manca il requisito della professionalità** da parte del soggetto che li possiede.

Pertanto, laddove l'attività di B&B **non sia esercitata in maniera occasionale e saltuaria**, ma con i caratteri dell'abitualità e stabilità, i relativi proventi **dovranno essere considerati come reddito di impresa**, come peraltro recentemente chiarito dall'Ordinanza della Corte di Cassazione n. 7547/2023, pronunciatasi sull'esercizio abituale e continuativo dell'attività di B&B da parte di un contribuente. Nel caso esaminato dalla Suprema Corte di cassazione, il servizio di ospitalità veniva condotto **eccedendo il numero di pernottamenti** consentiti dalla normativa regionale nell'arco dell'anno solare, **molti ospiti venivano accolti con abitualità** e più volte nel medesimo mese, i servizi essenziali erano stati esternalizzati ed il numero delle stanze della struttura, destinato all'attività, **eccedeva sistematicamente il limite consentito dalla normativa regionale**.

Quindi, ciò che è importante considerare è che, se da un lato i requisiti del reddito d'impresa in ambito tributario sono fissati esclusivamente a livello nazionale dall'[articolo 55](#), Tuir, dall'altro **il superamento o il mancato rispetto dei limiti dimensionali** fissati dalla normativa regionale per l'esercizio dell'attività di B&B in forma non imprenditoriale **possono costituire importanti indici per l'accertamento** da parte dell'Amministrazione finanziaria dei requisiti di imprenditorialità dell'attività, con conseguente rischio di **ricalcolo del reddito dichiarato, applicazione "retroattiva" dell'Iva e richiesta dei contributi previdenziali**.