

La disciplina fiscale del B&B

L'attività di B&B può essere esercitata in forma occasionale o imprenditoriale.

L'esercizio di tale attività in una o nell'altra forma comporta sostanziali differenze a livello fiscale, previdenziale e contabile

Trento, marzo 2013

Carlo Matassoni

Il trattamento ai fini IVA

- Presupposto per l'applicazione dell'IVA è l'esercizio della professione abituale.
- Il carattere saltuario o occasionale consentono l'esclusione dal campo di applicazione dell'iva.
Di conseguenza, chi intende gestire con il carattere dell' occasionalità, non deve essere in possesso della partita IVA né emettere alcun documento fiscale.
- Se svolta con carattere di stabilità e specifica organizzazione di mezzi , l'esercizio della stessa assume carattere di professionalità, e quindi entra nel regime di imponibilità IVA, con obbligo di emissione di documenti fiscali (ricevute fiscali), tenuta dei registri obbligatori, iscrizione al Registro Imprese, posizione previdenziale INPS.

Risoluzione n. 180/E del 14.12.98

- Il legislatore è intervenuto sulla questione precisando:
- *“..... In particolare, la compresenza del titolare e degli ospiti nelle unità immobiliari messe a disposizione lasciano intendere che l'attività non rientra tra quelle di sfruttamento dell'immobile per fini commerciali, essendo questo destinato principalmente a soddisfare le esigenze abitative di coloro che offrono ospitalità*”
- *“ Pertanto, il carattere saltuario dell'attività di fornitura di "alloggio e prima colazione", che si identifica, sostanzialmente con quello della occasionalità, ne consente in via generale, l'esclusione dal campo di applicazione dell'Iva. Ciò semprechè, ovviamente, tale attività, anche se esercitata periodicamente, non sia svolta in modo sistematico, con un carattere di stabilità, evidenziando una opportuna organizzazione di mezzi che è indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa”*

Attività di B&B esercitata in forma occasionale

- Ai fini delle imposte sui redditi dà luogo a d un “reddito diverso” soggetto alle aliquote ordinarie IRPEF, addizionale regionale, e eventuale addizionale comunale (23% o progressive + 0,9% + 0,5% per alcuni comuni);
- Il reddito deve essere dichiarato:
 - nel modello UNICO quadro RL14 “*attività commerciali non esercitate abitualmente*” o, in alternativa,
 - nel modello 730 quadro D5 “*redditi diversi per i quali è prevista la detrazione*”;
- E’ prevista una specifica detrazione d’imposta decrescente, non cumulabile con altre detrazioni per lavoro dipendente e redditi assimilati
 - reddito complessivo fino a € 4.800 = 1.104 €;
 - da € 4.800 a € 55.000 decresce in funzione del reddito complessivo;
 - oltre € 55.000 = 0

Attività di B&B esercitata in forma occasionale

Determinazione del reddito:

In base all'art. 85 DPR 917/86 i redditi diversi *“sono determinati come differenza tra l'ammontare percepito nel periodo d'imposta e le spese specificatamente **inerenti** alla loro produzione”*.

La tassazione avviene in base al principio di cassa; devono essere dichiarati i soli proventi effettivamente percepiti.

I proventi incassati devono essere ridotti delle **spese specificatamente inerenti**, opportunamente documentate.

Attività di B&B esercitata in forma occasionale

- Inerente: “*che è strettamente connesso con qualcosa, che si riferisce a qualcosa*” (Dizionario Garzanti)
- Sinonimi: pertinenza, attinenza, connessione, nesso, relazione
- Contrari: estraneo

Nel caso del B&B possono, a titolo esemplificativo, considerarsi inerenti secondo criteri “il più oggettivi possibili”:

- Spese sostenute per acquisto cibi e bevande;
- Acquisto di prodotti per la pulizia delle camere;
- Servizio di lavanderia;
- Consumi energetici con calcolo pro-quota su base millesimale e proporzione sul tempo di occupazione
(esempio: costi energetici annui € 2.000, superficie destinata all’ospitalità 50%, camere n. 3, occupate mediamente 80 g/anno: = $2000 \times 50\% = 1000$ €; $1000\text{€}/365 \times 80 = 219,17$ € costo deducibile);
- Spese telefoniche (se linea dedicata detraibile 100%, se promiscua 50%);
- Manutenzioni ecc.

NB: tutto opportunamente documentato (fatture, ricevute, quietanze, ... intestate)!

Attività di B&B esercitata in forma occasionale

Obblighi documentali:

Obbligo di rilasciare una ricevuta (non fiscale):

- in duplice esemplare;
- numerata progressivamente;
- datata;
- con indicato il codice fiscale dell'ospite;
- il numero dei giorni di permanenza;
- il corrispettivo incassato.

Tenuta di un registro (in forma libera) sul quale indicare:

- i corrispettivi giornalieri;
- le spese inerenti

al fine di determinare il reddito conseguito.

Attività di B&B esercitata in forma imprenditoriale

- Quali gli elementi che costituiscono probabili indizi dell'esercizio dell'attività di impresa ?

(Risoluzione n. 155/E-158584: “...nell'eventualità in cui l'attività venisse svolta in modo sistematico e con carattere di stabilità, evidenziando una certa organizzazione di mezzi, la medesima si qualificherebbe in termini abituali e quindi professionali ...”)

- Esercizio abituale ed esclusivo
- Non avere altre e diverse attività “prevalenti” (lavoro dipendente, libero professionale, ecc.);
- Destinazione dell'immobile principalmente alle esigenze abitative degli ospiti, anziché del titolare o dei suoi familiari;
- Elevato turn-over degli ospiti;
- Utilizzo di uno o più collaboratori;
- Offerta di servizi aggiuntivi rispetto a quelli minimi previsti (noleggio bici e/o attrezzature sportive, interpretariato, convenzioni piscine, ecc.);
- Pubblicità periodica e ricorrente (su riviste, periodici, Internet).

Attività di B&B esercitata in forma imprenditoriale

Adempimenti obbligatori:

- necessario aprire partita IVA (codice ATECO 55.20.51);
- iscriversi alla Camera di Commercio (Registro Imprese);
- aprire la posizione previdenziale “INPS – gestione commercianti”;

- rilascio di ricevuta fiscale;
- tenuta della contabilità;

- determinazione del reddito di impresa da indicare nel quadro RG/RF (reddito impresa) o CM (reddito dei soggetti con regime dei minimi);
- applicazione dello studio di settore UG44U per il controllo della congruità e coerenza dei ricavi (esclusi i minimi);
- tassazione IRPEF, IRAP e Addizionali regionali e comunali;

- I corrispettivi sono soggetti ad IVA del 10%

Attività di B&B esercitata in forma imprenditoriale

- **Una scelta di convenienza ?**

Oltre alle considerazioni circa l'esercizio professionale dell'attività e quindi all'eventuale obbligo di transitare in regime di impresa, ecco una sintesi dei vantaggi e svantaggi di questa scelta.

VANTAGGI	SVANTAGGI
Detrazione IVA sugli investimenti e sugli acquisti	Contabilità e adempimenti fiscali Versamenti periodici IVA
Possibilità di richiedere interventi di contribuzione a fondo perduto sulle leggi provinciali (L.P. 6, prestito d'onore, azione 13, imprenditoria femminile)	Possibilità di verifiche fiscali e non congruità agli studi di settore Versamento diritto annuale CCIAA (88 €)
Percorso pensionistico	Contribuzione INPS
Possibile gestione in impresa familiare	Imposta IRAP

Attività di B&B esercitata in forma imprenditoriale

NUOVI CONTRIBUENTI “MINIMI” (DAL 2012) = ADEMPIMENTI MINIMI **Fisco facile per piccoli imprenditori**

Per semplificare e snellire gli adempimenti è stato introdotto un nuovo regime contabile dedicato ai contribuenti minimi.

Possono adottare questo regime le ditte individuali che:

- Iniziano una nuova attività (per 5 anni e fino al compimento del 35^o anno di età)
- Hanno un volume dei ricavi inferiore a € 30.000/annui;
- Hanno acquistato di beni strumentali inferiore a € 15.000 in un triennio;
- Non hanno dipendenti o collaboratori

Esoneri:

- Dall'applicazione degli studi di settore
- Dalla tenuta della contabilità e dagli adempimenti IVA

Obblighi

- Certificazione dei corrispettivi con ricevuta fiscale
- Conservazione e numerazione dei documenti emessi e ricevuti
- Posizione previdenziale INPS

Tassazione:

- **5%** imposta sostitutiva sugli utili



Controllo della gestione

Cosa monitorare per il successo dell'iniziativa:

- L'incidenza dei costi fissi
- L'incidenza dei costi variabili
- La tassazione e eventuale contribuzione

Analizziamo la valutazione economica comparata

....[VALUTAZIONE ECONOMICA COMPARATA.xls](#)

B&B in Trentino

- **NOVITA' 26/06/2009** - novità dei regolamenti sui B&B in TRENTINO, c'è stata una modifica alla legge Legge provinciale 15 maggio - 2002, n. 7 – «*Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica.*»
- In pratica è stata introdotta la possibilità di offrire agli ospiti di B&B, accanto ai tradizionali alimenti confezionati, *anche quelli cucinati direttamente dal gestore*, nella cucina di famiglia, previa frequentazione di un corso per la corretta gestione della colazione secondo i principi dell'HACCP

B&B in Trentino

- **Modificazioni alla legge provinciale 16 novembre 1981, n. 23 (Disciplina degli esercizi alberghieri e degli esercizi di affittacamere)**
- Il titolo della legge provinciale 16 novembre 1981, n. 23 è sostituito dal seguente: "Disciplina degli esercizi alberghieri, degli esercizi di affittacamere e dell'ospitalità turistica familiare".
- Dopo l'articolo 23 della legge provinciale 16 novembre 1981, n. 23, è inserito il seguente. "Capo II bis - Ospitalità turistica familiare".
- Nel capo II bis, dopo l'articolo 23 della legge provinciale 16 novembre 1981, n. 23, è inserito il seguente: "**Art. 23 bis Bed and breakfast**"
- Si considera "**bed and breakfast**" l'ospitalità turistica offerta con carattere saltuario da chi, avvalendosi della sola organizzazione familiare, fornisce servizio di alloggio e di prima colazione utilizzando per l'alloggio fino ad un massimo di tre camere della propria abitazione di residenza.
- Nelle strutture che offrono ospitalità "bed and breakfast" devono essere assicurati i seguenti servizi minimi:
 - cibi e bevande confezionati per la prima colazione;
 - pulizia quotidiana dei locali;
 - fornitura e cambio biancheria, compresa quella da bagno;
 - fornitura costante di energia elettrica, di acqua calda e di riscaldamento dei locali.
- I locali destinati all'ospitalità "bed and breakfast" devono possedere i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza previsti dalla legge e dai regolamenti comunali per l'uso abitativo."

B&B in Trentino

- "Art. 23 ter Esercizio dell'attività "bed and breakfast»
- L'esercizio dell'attività "bed and breakfast" è consentito previa presentazione al comune territorialmente competente di una denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 23 della legge provinciale 30 novembre 1992, n. 23 (Principi per la democratizzazione, la semplificazione e la partecipazione all'azione amministrativa provinciale e norme in materia di procedimento amministrativo). Ogni variazione dei requisiti dichiarati e la cessazione dell'attività deve essere tempestivamente comunicata al Comune.
- I prezzi massimi richiesti per i servizi di ospitalità offerti devono essere comunicati alle aziende di promozione turistica entro il 30 ottobre di ogni anno. In mancanza della predetta comunicazione sono applicati i prezzi risultanti dall'ultima comunicazione effettuata."