

# Aprire un Bed and Breakfast a casa propria? La Guida



L'attività di Bed and Breakfast può essere avviata in forma non imprenditoriale senza bisogno di partita Iva, rispettando alcuni requisiti fissati dalla normativa fiscale e dalle Leggi Regionali.

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.

Quello che molte persone non sanno è che è possibile avviare questa **attività** anche in maniera **non imprenditoriale**, ovvero senza aprire partita Iva, mettendo a disposizione di ospiti esterni parte della propria abitazione o di immobili attigui. Ad oggi l'attività di **Bed and Breakfast** si sta sviluppando in maniera esponenziale, soprattutto nelle città turistiche, in quanto consente di sfruttare al meglio la propria abitazione senza utilizzare lunghi contratti di affitto.

**Bed and Breakfast, affitti turistici e affittacamere** – Prima di vedere come avviare un'attività di **Bed and Breakfast** è opportuno chiarire subito eventuali equivoci evidenziando le differenze che vi sono tra le attività di Bed and Breakfast, gli affitti turistici e gli affittacamere.

- **Bed and Breakfast** – l'attività di Bed and Breakfast, ovvero il servizio di alloggio con prima colazione, effettuata esclusivamente con l'ausilio dei familiari, con un massimo di 3/6 camere per un totale di 20 posti letto, con periodi di chiusura di almeno tre mesi l'anno, ai fini fiscali non è considerata un'attività

commerciale, e come tale può essere esercitata senza partita Iva;

- **Locazioni turistiche** – 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, ecc). In questo caso non è necessario aprire partita Iva, ma è sufficiente stipulare contratti di locazione turistici. Per maggiori informazioni vi rimando a questo contributo: ***"Locazioni turistiche: come sfruttarle al meglio"***;
- **Affittacamere** – 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.

**Avvio dell'attività di Bed and Breakfast** – La normativa in materia di **Bed and Breakfast** è disciplinata dalle Leggi Regionali, le quali a loro volta si rifanno alla Legge nazionale di riferimento: **Legge n. 135/2001 "Riforma della legislazione nazionale del turismo"**.

Secondo le normative regionali costituiscono attività di **Bed and Breakfast** le strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, con periodi di apertura annuali o stagionali e con un numero di camere e letti limitati, sulla base di leggi regionali o di settore o di regolamenti comunali specifici.

Per avviare l'attività di **Bed and Breakfast** è necessario presentare allo **sportello SUAP** del Comune ove si vuole avviare l'attività, una dichiarazione di inizio attività, denominata **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). La SCIA

deve essere compilata inserendo i dati dell'attività e i dati riguardanti l'immobile ove si vuole avviare l'attività, e deve essere inviata, con mezzi cartacei o telematici, allo sportello SUAP. Solitamente la presentazione della SCIA deve essere accompagnato dal versamento dei diritti di istruttoria che variano dai €. 60 ai €. 150.

Dal giorno successivo rispetto alla presentazione della SCIA è possibile iniziare effettivamente ad esercitare l'attività. A questo punto è necessario avviare le pratiche, presso le **Agenzie per la Promozione delle Attività Turistiche** (A.A.P.I.T.), o presso gli **uffici turistici** del Comune per la classificazione della struttura per avviare le pratiche per la comunicazione degli ospiti extra-UE alle autorità di Pubblica Sicurezza.

**I requisiti da rispettare e gli alloggi** – Sia le normative regionali, sia i vari uffici **SUAP** dei Comuni richiedono che gli alloggi utilizzati per l'attività di **Bed and Breakfast** siano in possesso di tutti i requisiti urbanistico edilizi ed igienico sanitari prescritti per le abitazioni. Di solito queste informazioni devono essere inserite nella SCIA da presentare al Comune, per questo è bene farsi assistere, da un geometra o da un professionista esperto in questo campo. Per rispettare il carattere saltuario dell'attività è obbligatoria l'interruzione dell'attività per almeno tre mesi l'anno (anche non consecutivi). Se non si rispetta questo limite l'apertura della partita Iva diventa obbligatoria.

Per quanto riguarda poi i **requisiti relativi agli alloggi**, possiamo così riassumerli:

- Il Bed and Breakfast deve essere sito nel luogo ove il **proprietario ha la sua residenza** (o il domicilio durante il periodo di apertura dell'attività). Alcune Regioni permettono che il proprietario abbia la residenza in un immobile vicino alla struttura, ma è sempre richiesta la reperibilità;

- L'alloggio deve avere massimo **da 3 a 6 camere** ed un **massimo di 20 posti letto** (la normativa varia da Regione a Regione). Ogni camera doppia deve essere di almeno 14mq, ed 8 mq per la singola.
- **Gli ospiti devono poter accedere alla propria stanza senza attraversare altre camere da letto** o servizi destinati alla famiglia proprietaria;
- **I bagni devono offrire attrezzature minime** (vasca da bagno, doccia, specchio, presa corrente, water, ecc). E' necessario che vi sia un bagno esclusivo per ogni camera;
- **Il cambio della biancheria** deve avvenire due volte la settimana e sempre ad ogni cambio di ospiti.

Il servizio offerto nei **Bed and Breakfast** deve comprendere soltanto la prima colazione. Le Leggi regionali disciplinano anche i **cibi e le bevande** che possono essere somministrate. In alcuni casi è possibile offrire solo prodotti confezionati (non manipolati o preparati in casa), al massimo solo riscaldati. Soltanto se il gestore possiede le necessarie autorizzazioni igienico-sanitarie previste dalla legge, può acquistare e servire alimenti manipolati. I **prezzi** applicati dal proprietario devono essere sempre esposti all'interno della struttura.

È possibile aprire un **Bed and Breakfast** anche all'**interno di un condominio** senza obbligo di richiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale. È necessario però verificare che il regolamento condominiale non contenga divieti di svolgere un'attività di Bed and Breakfast o un'attività ad essa riconducibile (ed esempio, l'attività di affittacamere).

**Adempimenti fiscali** – Come abbiamo visto, da un punto di vista fiscale l'attività di **Bed and Breakfast** effettuata esclusivamente con l'**ausilio dei familiari**, con un **massimo di 3/6 camere** per un totale di **20 posti letto**, con periodi di chiusura di almeno tre mesi l'anno, ai fini fiscali non è considerata un'attività commerciale, e come tale può essere

esercitata **senza partita Iva**. Questo significa che i proventi dell'attività, che devono essere dichiarati dal proprietario degli immobili, al netto delle spese inerenti (documentate), sono tassati come "**redditi diversi**", ai sensi dell'**articolo 67, comma 1, lettera i), del Tuir** (ove non si rispettino questi requisiti l'attività richiede l'apertura della partita Iva).

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito questa posizione con le Risoluzioni n. **180/E/1998** e n. **155/E/2000**, le quali escludono l'attività imprenditoriale (con partita Iva) del contribuente persona fisica che intraprende l'attività di **Bed and Breakfast**, se rispetta le seguenti condizioni:

- **Saltuarietà del servizio** (sospensione per periodi minimi di 3 mesi);
- **Assenza di organizzazione** (non superare i numeri di alloggi e stanze previsti dalla Regioni).

Naturalmente all'interno dell'unità abitativa si presuppone la **presenza del proprietario** che assiste gli ospiti con l'ausilio della sua famiglia (qualora vi siano soggetti esterni che collaborano, l'attività diventa imprenditoriale se sono utilizzati in modo stabile e professionale).

Nella **dichiarazione dei redditi** del proprietario i redditi derivanti dall'attività di **Bed and Breakfast** devono essere inseriti nel **quadro RL** del modello Unico Persone Fisiche (o quadro D, modello 730), per essere assoggettati ad Irpef al netto delle spese inerenti e documentate (come materiali alimentari, materiali di pulizia, utenze). Per quanto riguarda gli adempimenti volti a certificare i compensi percepiti il contribuente emetterà delle **ricevute** non fiscali, da emettere in duplice copia (l'originale al cliente e la copia per lui), sulle quali dovrà apporre una **marca da bollo da €.** 2, per incassi superiori di €.

**La normativa regionale** – Si seguito si riportano le varie

Leggi Regionali che disciplinano l'attività di **Bed and Breakfast** nelle varie regioni italiane:

Abruzzo – Legge Regionale, n. 78/2000;

Basilicata – Legge Regionale n. 8/2008;

Calabria – Legge Regionale n. 2/2003;

Campania – Legge Regionale n. 5/2001;

Emilia Romagna – Legge Regionale n. 16/2004;

Friuli Venezia Giulia – Legge Regionale n. 17/1999;

Lazio – Regolamento Regionale n. 16/2008;

Liguria – Legge Regionale n. 05/2000;

Lombardia – Legge Regionale n. 15/2007;

Marche – Legge Regionale n. 9/2006;

Molise – Legge Regionale n. 13/2002;

Piemonte – Legge Regionale n. 20/2000;

Puglia – Legge Regionale n. 17/2001;

Sardegna – Legge Regionale n. 27/1998;

Sicilia – Legge Regionale n. 32/2000;

Toscana – Legge Regionale n. 42/2000;

Trentino Alto Adige – Legge Provinciale n. 7/2002;

Umbria – Legge Regionale n. 18/2006;

Valle D'Aosta – Legge Regionale n. 23/2000;

Veneto – Legge Regionale n. 33/2002.

*FONTE: <http://fiscomania.com>*