

Guida all'apertura di un agriturismo



L'agriturismo è una forma turistico ricettiva che può essere svolta dagli imprenditori agricoli, rispettando alcune regole. Tutti i consigli utili per chi vuole avviare questo tipo di attività e tutte le agevolazioni fiscali.

L'**agriturismo** è una particolare forma turistico ricettiva legata al territorio. Questa particolare forma di turismo legata al territorio continua quindi a riscuotere l'apprezzamento di tutti coloro che sono in cerca di una vacanza diversa, fuori dai normali itinerari, muovendo flussi turistici non indifferenti, grazie anche alla bellezza e alla ricchezza di **patrimonio ambientale** e culturale del nostro Paese. Tutto ciò ha naturalmente portato ad una crescita di interesse intorno al fenomeno **agriturismo**, non solo da parte dei potenziali utilizzatori delle strutture, ma anche da parte degli imprenditori, cioè di chi progetta di intraprendere questa attività. Si tratta soprattutto di **imprenditori agricoli**, che possiedono già un'azienda e vedono nell'agriturismo un valido metodo per diversificare la propria attività. Vediamo quindi, di seguito, la guida con tutti le informazioni utili per quanti di voi intendano avviare questo tipo di attività.

L'imprenditore agricolo – L'**agriturismo** è una struttura turistica ricettiva formata da un'**azienda agricola** in grado di accogliere il turista desideroso di una vacanza alternativa a contatto con la natura. Per capire come avviare un'attività agrituristica bisogna capire prima chi è l'**imprenditore agricolo**. Ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile: *"E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di*

animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge". Da questa definizione è possibile notare l'aspetto fondamentale della normativa: l'agriturismo in Italia è stato concepito come attività connessa e complementare a quella agricola. Quindi non è sufficiente che l'attività venga svolta in ambito rurale, ma è necessario che essa venga esercitata all'interno di un'azienda agricola, impiegandone i prodotti, le strutture, le materie prime, la mano d'opera e che a condurre la stessa sia un imprenditore agricolo.

✘ Questo **legame fra azienda agricola e agriturismo** permette all'imprenditore di usufruire di alcuni vantaggi di natura fiscale rispetto a coloro che esercitano **attività turistiche** (alberghi, ristoranti, pensioni), tra cui il regime di determinazione forfetaria dell'Iva, fissata al 10%, che opera attraverso la riduzione dell'imposta relativa alle operazioni imponibili nella misura del 50% del suo ammontare complessivo. AI pari di quanto previsto dalla disciplina in materia di Iva, anche ai fini reddituali l'agriturismo si avvale di un proprio regime di determinazione forfetaria, applicando al totale dei

ricavi una percentuale di redditività pari al 25%.

La normativa – L'agriturismo è sottoposto ad una specifica disciplina giuridica, amministrativa e fiscale, che lo rende distinguibile da qualsiasi altra forma di attività turistica in ambiente rurale. La legislazione concernente l'attività agrituristica fa capo in larga misura a due interventi normativi: la Legge quadro nazionale n. 730 del 5 dicembre 1985 , "**Disciplina dell'agriturismo**". Questa disciplina è stata novellata dalla **Legge n. 96/06** dalla quale si ricavano informazioni per definire le caratteristiche che un agriturismo deve avere. Questi i punti principali della legge:

- Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e accoglienza da parte dell'imprenditore agricolo;
- E' possibile assumere personale;
- Si può somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente dalla produzione propria e altre aziende agricole della zona;
- Organizzare degustazioni, escursioni, attività ricreative e didattiche;
- Le regioni sono gli enti preposti al rilascio dei permessi a seconda delle caratteristiche del territorio;
- L'attività agricola deve comunque prevalere rispetto all'attività ricettiva per non perdere lo status di agriturismo;
- L'agriturismo può ricevere clienti durante l'intero anno;
- Il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali è l'ente nazionale di riferimento;
- Ci sono speciali programmi di promozione dedicati agli agriturismi.

La normativa sopra citata, specifica che l'attività agrituristica deve essere esercitata in rapporto di **connessione e complementarità** rispetto a quella agricola, che deve comunque rimanere principale. La principalità sta ad

indicare che l'agriturismo non può esistere se non esiste un'azienda agricola in esercizio e che **le attività agrituristiche non possono prevalere sulle attività agricole**. Il principio della connessione e complementarietà implica che per le attività agrituristiche vengano utilizzate strutture ed infrastrutture in dotazione esclusiva dell'azienda agricola: fabbricati rurali, prodotti aziendali, strutture sportive, ricreative o culturali legate al mondo agricolo. Sono tollerate alcune eccezioni, entro certi limiti, purché si tratti di attività (piscina, campo da tennis) accessorie all'ospitalità e, in ogni caso, che non comportino il pagamento di un corrispettivo.

Attività agrituristiche – Le attività oggetto di agriturismo sono quelle di ricezione e ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione dell'**azienda agricola**, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, allevamento del bestiame e silvicoltura, che devono rimanere prevalenti. Costituiscono oggetto dell'attività agriturbistica:

- dare ospitalità in alloggi o spazi aperti per la sosta dei turisti;
- somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico;
- organizzare la degustazione di prodotti;
- organizzare attività ricreative, culturali, sportive, didattiche, di escursione e di ippoturismo finalizzate alla valorizzazione del territorio.

Aprire un agriturismo – Abbiamo già visto che l'apertura di un agriturismo è riservata esclusivamente agli imprenditori agricoli. Per imprenditore agricolo si intende l'individuo che esercita una professione legata alla lavorazione del fondo e tutte le attività connesse. La **Legge n. 96/06** regola il settore in tutta la nazione ma ogni singola regione emana la propria legge regionale che disciplina la materia. Le singole

leggi regionali si devono attenere alle norme nazionali con differenti aggiunte come il piano regolatore regionale e particolari disposizioni regionali dettate dal territorio.

Il principio cardine dell'**apertura di agriturismo** è quello di utilizzare le risorse dell'azienda agricola stessa quali i prodotti e le case ad uso aziendale. Un'altra caratteristica è che l'attività agrituristica non deve superare le attività agricole vere e proprie calcolate in giornate lavoro. Tenendo presente questi due principi basilari, e cercando di riassumere in un contesto come quello di un articolo di blog, queste sono le **procedure necessarie** per avviare l'attività agrituristica:

1. **Non essere oggetto di procedimenti penali in corso** – si riferisce a reati quali commercio di sostanze alimentari nocive, essere dichiarati delinquenti abituali, delitti in materia di igiene e altri reati correlati;
2. **Iscrizione all'elenco provinciale dei soggetti abilitati** – si deve riportare una serie di documenti che attestino la propria qualifica di imprenditore agricolo;
3. **Autorizzazione comunale** – l'imprenditore, dopo essere stato accettato nell'elenco degli individui abilitati, deve riportare una serie di documenti attestanti il tipo di attività che si vuole intraprendere, presentando la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Se si possiedono i requisiti, e la domanda viene accettata, l'agriturismo dovrà necessariamente rispettare tutte le norme igienico sanitarie e sottoporsi al **controllo delle autorità competenti** (ASL). Accanto a questi adempimenti vi sono quelli consueti, che riguardano l'apertura della partita Iva, e l'iscrizione presso la Camera di Commercio, oltre agli adempimenti Inps legati ai soggetti che svolgono l'attività agricola.

Inoltre, deve essere tenuto in considerazione il fatto che esistono **limitazioni nel numero delle camere** e dei posti

letto: generalmente le camere devono essere inferiori a 10 per un totale di 30 posti letto. Le normative cambiano molto tra zone normali e zona considerate disagiate o montane. Appare quindi opportuno e doveroso verificare le singole normative applicabili in base alle normative regionali di settore. 

I consigli per l'avvio dell'attività – Chi volesse aprire un'attività ai agriturismo deve tener presenti alcuni aspetti fondamentali per avviare un **business model** di successo. Il primo è sicuramente la scelta del luogo ove avviare l'attività. Se non si possiede un casale in campagna con annesso terreno agricolo, può essere utile rivolgersi alla propria Regione per vedere se esistono bandi per promuovere l'attività agricola, può essere un'occasione da sfruttare. Una volta avviata l'**attività agricola** il passo successivo non può che essere quello di raggiungere almeno il **pareggio di bilancio** tra ricavi e costi. Naturalmente dovrete capire su quali attività basare la vostra attività agricola, cercando quella a più alta redditività (se siete in zone collinari il viti e vino, se avete ampi spazi potrete avviare anche attività di pastorizia). Solo a questo punto potrete pensare di iniziare ad avviare un'attività agriturismo.

La cosa principale da evitare a questo è investire tutte le somme a disposizione nella ristrutturazione dei locali, e nella creazione delle camere o del ristorante. Se non si riesce a dedicare buona parte del **budget alla pubblicità** e alle **strategie di marketing** il rischio è quello di ritrovarsi con locali bellissimi, ma senza clienti che possano usufruirne. Oltre alla pubblicità chi intende avviare un agriturismo deve tenere presente che, vista la mole di concorrenza, per distinguersi dagli altri è fondamentale **essere unici**: specializzarsi in un segmento specifico della clientela e fornire il miglior servizio in assoluto per gli interessati. Solo in questo modo sarà possibile ricavarsi una piccola **nicchia nel mercato dei turistico**. Una volta scelta la nicchia, e pubblicizzata l'attività, non vi resta che

organizzare tutti gli eventi legati alla specifica nicchia di mercato che volete soddisfare (pensate agli amanti dei cavalli, delle passeggiate in campagna, di chi vuole passeggiare in bicicletta, gli amanti del vino o dell'olio, ecc).

Ultimo consiglio, è quello di non dimenticare di coinvolgere nel progetto anche la **popolazione locale**. L'agriturismo è anche un locale, proprio per questo riuscire a farlo diventare un punto di riferimento anche per i locali più trasformarsi in un valore aggiunto, specialmente nei periodi di bassa stagione.

Imposte sui redditi – Il reddito derivante dall'esercizio dell'attività agrituristica si considera, ai fini delle imposte sui redditi, quale **reddito di impresa**, cioè reddito derivante dall'esercizio abituale, ancorchè non esclusivo di una delle attività di cui all'**articolo 55 del Tuir**. L'articolo 5 della **Legge n. 413/91** ha previsto un particolare **regime forfettario** di determinazione del reddito dell'agriturismo, che consiste nell'applicare al totale dei ricavi derivanti dall'attività agrituristica, al netto dell'Iva, una **percentuale di redditività del 25%**, senza tener conto di componenti negativi di costo registrati ed inerenti all'attività. I ricavi da prendere in considerazione sono solo quelli conseguiti nel periodo d'imposta, così come stabilito dall'articolo 109 del Tuir.

Il regime forfettario è applicabile ai redditi realizzati da imprenditori individuali, società di persone, enti non commerciali che svolgono attività di agriturismo. Restano **esclusi**, con la conseguenza che si applicherà il regime ordinario, le società di capitali, le società cooperative, le società di mutua assicurazione, che hanno per attività principale l'esercizio di attività commerciali. In ogni caso ai soggetti che esercitano attività di agriturismo non sono applicabili gli studi di settore.

Il regime forfettario non è un regime obbligatorio. L'imprenditore agricolo che intende iniziare l'attività agrituristica può valutare la convenienza ad adottare il regime ordinario. L'**opzione** non deve essere necessariamente espressa, ma può desumersi dal comportamento concludente del soggetto. L'opzione per il regime ordinario, invece, deve essere espressa nella prima dichiarazione Iva utile.

Disciplina Iva – Anche ai fini dell'Iva, l'articolo 5 della Legge n. 413/91 prevede un particolare **regime forfettario** di determinazione dell'imposta: i soggetti esercenti attività di agriturismo determinano l'Iva **riducendo del 50% l'imposta relativa alle operazioni imponibili** a titolo di detrazione forfettaria dell'imposta relativa agli acquisti e alle importazioni.

Ad esempio, ipotizzando che nell'anno "n" si sia realizzato un Iva derivante da attività imponibili riguardanti l'agriturismo di €. 10.000, l'Iva effettivamente da versare sarà di €. 5.000, ossia il 50% dell'Iva sulle operazioni imponibili annuali.

In questo caso, a differenza per quanto visto ai fini delle imposte sui redditi, il regime forfettario Iva si applica a tutti i soggetti che esercitano l'attività agrituristica, ivi comprese le società di capitali. Anche ai fini Iva, il **regime forfettario non è obbligatorio**: l'imprenditore agricolo deve valutare la convenienza ad optare per il regime ordinario. Se l'imprenditore agricolo si trova ad avviare una nuova attività sostenendo ingenti spese per l'approntamento dei locali, inclusi interventi di ristrutturazione, può avere interesse a detrarre l'Iva sugli acquisti in maniera ordinaria, perché l'importo sarà verosimilmente maggiore al corrispondente 50% dell'Iva sulle operazioni attive effettuate.

L'attività agrituristica non rientra nel regime speciale Iva previsto dall'articolo 34 del DPR n. 633/72 per i produttori agricoli. In caso di esercizio congiunto dell'attività

agricola e agrituristica l'imprenditore è obbligato a tenere la **contabilità separata**, ai sensi dell'articolo 36, comma 4, del DPR n. 633/72, e che le due attività siano inserite in differenti quadri della dichiarazione Iva.

Tenuta della contabilità – L'imprenditore agricolo che esercita attività di agriturismo avvalendosi del regime forfettario ottiene il vantaggio di semplificare la tenuta della contabilità. Infatti, ai sensi dell'articolo 18-ter del DPR n. 600/73 è obbligato a tenere unicamente i seguenti registri Iva:

- **registro dei corrispettivi** – in cui riportare gli incassi giornalieri riferiti all'attività agrituristica;
- **registro degli acquisti** – in cui riportare le fatture e le bollette doganali relative ai beni e ai servizi acquistati nell'attività agrituristica.

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