



Approfondimento

Il B&B come attività occasionale senza partita iva

Progetto finanziato con il Fondo di Perequazione 2021-2022

sni.unioncamere.it



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

I proventi dell'attività di B&B, al netto delle spese inerenti documentabili, sono tassati come "**redditi diversi**" derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente. È necessario che il gestore del B&B si doti di un bollettario per quietanzare l'incasso dei singoli corrispettivi.

Il reddito del B&B sarà quindi la somma delle ricevute rilasciate, meno le spese documentate inerenti al B&B documentate attraverso ricevute o fatture fiscali (evitare gli scontrini in quanto facilmente contestabili dall'Agenzia delle Entrate).



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Le procedure amministrative semplificate per l'apertura di un B&B trovano un analogo riconoscimento anche sotto il profilo **tributario**.

L'amministrazione finanziaria, infatti, si è occupata con due risoluzioni (180/E/1998 e 155/E/2000) di questo comparto economico, escludendo la soggettività imprenditoriale (con partita IVA) del contribuente persona fisica che lo intraprende, purché egli asseconi due sostanziali condizioni:

- *saltuarietà delle prestazioni di servizio;*
- *assenza di mezzi organizzati.*



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

A tal proposito, si evidenzia che le Regioni qualificano l'attività ricettizia come **B&B** se per il suo svolgimento vengono impiegate stanze (e correlati posti letto) in un numero non superiore a quello prefissato dalla rispettiva legge.

Inoltre, nell'**unità abitativa** viene solitamente presupposta la presenza del proprietario che, nell'assistere gli ospiti si avvale eventualmente di altri componenti del proprio nucleo familiare.

Tuttavia, questi requisiti amministrativi assumono soltanto un *valore di indizio* circa il rispetto del perimetro, come sopra delineato ai fini tributari, dall'amministrazione finanziaria. Secondo la quale, il numero delle stanze utilizzate non comporta in sé alcuna implicazione fiscale (essendo quindi ammissibile lo svolgimento dell'attività in unità immobiliari di particolare ampiezza quali dimore storiche, castelli e similari), come pure non rileva la consistenza economica dei beni e/o del numero dei soggetti impegnati nel disbrigo dei servizi (ad esempio, oltre ai parenti del proprietario si ritiene che possano essere occasionalmente impegnati anche soggetti terzi rispetto al nucleo familiare), purché il loro utilizzo non sia organizzato in modo stabile e professionale.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Pertanto, se nel corso dell'anno risulta verificato il parametro della **discontinuità** (ovvero, dell'occasionalità) nell'erogazione delle prestazioni, il contribuente è esonerato dall'attivazione della partita IVA e da tutte le implicazioni formali (registri, libri contabili, etc.) e sostanziali che da essa scaturiscono.

In questo contesto occorre tuttavia adempiere a tutti gli ordinari obblighi ai fini **IRPEF**, consistenti nel dichiarare i proventi, così realizzati, come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente (lettera i, comma 1, art. 67, Tuir).



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Cosa si può scaricare?

In via di principio, queste "**spese inerenti**" sono tutte quelle che si rendono inevitabili per lo svolgimento dell'attività (comma 2, art. 71, Tuir), come ad esempio:

- *approvvigionamento di generi alimentari;*
- *materiale per la pulizia e suoi addetti;*
- *utenze domestiche.*

In particolare, in relazione ai costi sostenuti per l'acquisto di beni destinati ad essere utilizzati per più anni (quali, ad esempio, mobilio e attrezzatura da cucina) e che assumono, quindi, valenza di oneri a carattere pluriennale, la deduzione sarà fatta secondo un criterio di proporzionalità in ciascun periodo di imposta eventualmente mutuando la tempistica dei piani di ammortamento prevista in via ordinaria per tipologia di bene, dal DM 31/12/1988.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Rilascio Ricevuta Generica (non fiscale)

Nonostante la snellezza degli adempimenti formali è comunque necessario che il contribuente, soprattutto ai fini di un controllo fiscale, si doti di un seppur minimo supporto documentale predisponendo un "*bollettario madre-figlia*" per quietanzare l'incasso dei singoli corrispettivi (è dovuta eventualmente l'applicazione di una marca da bollo di 2 euro per importi superiori a 77,47 Euro).

La marca da bollo di 2 euro deve essere apposta solo sull'originale che viene rilasciato al cliente e sulla copia che rimane bisogna annotare una semplice dicitura "Bollo apposto sull'originale".

Le ricevute assieme agli estratti conto bancari devono essere portati in sede di dichiarazione dei redditi

Parimenti, egli dovrà procurarsi e conservare la documentazione concernente le spese effettuate, come fatture, scontrini, bollette e ogni altro documento funzionale allo scopo.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Rilascio Ricevuta Generica (non fiscale)

La **ricevuta** dovrà contenere:

- il numero progressivo;
- la data del pagamento;
- il nome dell'ospite e quelli del B&B e del Gestore;
- una marca da bollo da 2 euro in caso di corrispettivo superiore a 77,47.

Anche per i compensi ricevuti tramite *bonifico bancario* direttamente dalle piattaforme di booking (come Airbnb) vige l'obbligo di rilasciare ricevuta non fiscale solo se richiesta dall'ospite.

La ricevuta dovrà riportare l'importo al lordo delle commissioni del sito.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Quando un B&B non viene ritenuto un'attività occasionale?

Per la gestione di un B&B occasionale (non imprenditoriale), pena l'inquadramento in attività imprenditoriale, vige l'assoluto **divieto** di:

1. esercitare l'attività con carattere di professionalità (abitudine e continuità)
Indice tecnico di organizzazione commerciale consistente nell'esercizio, tra l'altro, di un'attività sostanzialmente e sistematicamente tesa allo sfruttamento dell'immobile per fini commerciali in cui risulta integralmente assente una ordinaria organizzazione familiare e saltuarietà delle prestazioni di servizio;
2. organizzare l'immobile per soddisfare principalmente le esigenze abitative degli ospiti piuttosto che del gestore, con modifiche della struttura interna, costituzione di una reception, etc;
3. avvalersi di lavoratori, regolarizzati o meno, a servizio del B&B, o comunque, dell'esistenza, seppur occasionale e a qualsiasi titolo, di un rapporto di lavoro domestico all'interno dell'unità immobiliare;
4. esercitare l'attività in una struttura diversa da quella in cui si ha la residenza anagrafica e il domicilio di fatto;



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Quando un B&B non viene ritenuto un'attività occasionale?

5. avere un maggior numero di camere e di posti letto rispetto ai limiti imposti dalla Regione;
6. offerta di eventuali servizi aggiuntivi, quali colazione intercontinentale e la ristorazione;
7. superamento di soglie di fatturato per le quali non sarebbe giustificato il comportamento da attività occasionale.

Le **circostanze** e le **caratteristiche** che fanno propendere per una configurazione dell'attività di B&B qualificabile come produttrice di **reddito d'impresa** piuttosto che occasionale, sono le seguenti.

- Elevato turn-over degli ospiti, che si possono evincere dalle recensioni condivise rilevabili dai portali di prenotazione on line e dalle annotazioni rilevate da documentazione extracontabile (agende, brogliacci, etc.);
- Non dichiarare altri redditi oltre a quello derivante dalla gestione del B&B.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

- Attività non a carattere stagionale. Ciò si può evincere tanto dalle recensioni presenti sui portali quanto dalla presenza attiva sulle piattaforme Internet OTA a prenotazione immediata.
- Immobile non di proprietà.
- L'esistenza di un locale/spazio adibito alla ricezione dei clienti, munito di apposito front-office, oppure l'esistenza di un locale/spazio adibito a bar.
- Manutenzione ordinaria sistematica.
- Ricorso sistematico alle lavanderie industriali.
- Attività per mole di lavoro non assolutamente compatibile con l'apporto di lavoro del solo proprietario dell'immobile, da apparire, invece, del tutto evidente, che per la gestione ci si avvale di almeno uno o più lavoratori/collaboratori.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

- Predisposizione di apposito ed articolato regolamento d'uso (piscina, giardino, etc.), specie in forma plastificata, tradotto in altre lingue, che viene fatto sottoscrivere agli ospiti e tenuto esposto nelle camere; nonché la sottoscrizione da parte degli ospiti di apposito modulo di assunzione responsabilità per i danni arrecati.
- Ciò potrebbe denotare organizzazione che esorbita la mera gestione familiare.
- Predisposizione di apposito regolamento per la fruizione della colazione e orari di pulizie, check-out e importo tassa di soggiorno.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio

Altre caratteristiche che le figure preposte al controllo tengono in conto per discriminare fra attività occasionale e imprenditoriale sono le seguenti: servizio TV satellitare o a pagamento in camera; offerta visite guidate a siti turistici; offerta di articoli da bagno gratuiti; frigobar nelle camere; asciugacapelli da parete; navetta da/per aeroporto; servizio baby sitter; postazione PC riservata agli ospiti; etc.

In definitiva, tutte quelle caratteristiche classiche che si trovano presso strutture alberghiere.



CAMERA DI COMMERCIO
PALERMO ENNA



UNIONCAMERE



SERVIZIO NUOVE IMPRESE
La piattaforma delle Camere di Commercio