



agorāpro

Immobili e turismo

Opportunità di valorizzazione gli immobili ad uso ricettivo

(B&B – Affittacamere – Locazioni brevi)

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	«AFFITTACAMERE»* E UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79) Legge Regionale Veneto 14 giugno 2013 n. 11 DGR 419/2015	art. 1571 Codice Civile articolo 1 della legge 431 del 1998 art. 4 D.L. n. 50/2017 (regime fiscale) art. 1 comma 595 della Legge n. 178/2020 art. 27 bis Legge regionale n. 11 del 2013	Codice del Turismo (D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79) Legge Regionale Veneto 4 novembre 2013, n. 11 DGR 419/2015
<i>strutture ricettive a conduzione e organizzazione prevalentemente familiare, che forniscono <u>alloggio e prima colazione</u> utilizzando stanze poste all'interno di abitazioni private, munite di standard e requisiti minimi previsti da norme locali</i>	<i>Strutture date in locazione esclusivamente per finalità turistiche senza prestazione di servizi</i> <i>Contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra un immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo</i>	<i>strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari</i> <i>unità abitative ammobiliate composte da una o più camere, ciascuna dotata di uno o più posti letto, nonché di servizi igienici e di cucina autonomi</i>

* Termine utilizzato nella L.R. n. 33/2002, oggi definiti «Alloggi turistici»

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
l'attività deve essere svolta all'interno dell'immobile (o in quelli attigui) ove il titolare ha la propria <u>residenza anagrafica e dove alloggia</u>	Immobile <u>abitativo</u> a disposizione che può essere locato interamente o solo in parte (una sola stanza)	Unità abitative a <u>destinazione d'uso edilizia turistico-ricettiva</u> , site nello stesso edificio in più edifici all'interno della stessa area delimitata di proprietà
Massimo numero di camere: 3 Massimo numero di posti Letto: 12 (massimo di 4 posti per ciascuna camera)	-	Letti dipendono dalle caratteristiche dell'immobile
Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno; se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi; B&B occasionale non è tenuto a comunicare il periodo di apertura	Deve comunicare il periodo di apertura, ma non ha vincoli	Apertura al pubblico non inferiore a tre mesi consecutivi all'anno; se stagionale no limite minimo di durata ma max nove mesi
Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno	durata massima <u>30 giorni</u> consecutivi	Alloggio residenziale temporaneo per un periodo anche continuativo e comunque inferiore ad 1 anno
può essere offerto <u>solo</u> alloggio e prima colazione (non manipolata, salvo autorizzazione)	non sono previsti servizi aggiuntivi (al di fuori della pulizia giornaliera e cambio di biancheria e altri espressamente previsti dalla normativa D.L. n 50/2017)	oltre al servizio di alloggio, sono compresi alcuni servizi (es: noleggio biciclette, servizio di transfer, servizio di baby sitting)
l'attività può essere svolta <u>solo</u> con l'ausilio di familiari	-	è consentito l'impiego, se necessario, di personale dipendente e di collaboratori
può essere gestita in forma imprenditoriale oppure in forma non imprenditoriale-occasionale	Se più di 4 appartamenti, solo in forma imprenditoriale	Solo in forma imprenditoriale

ATTIVITÀ NON IMPRENDITORIALE

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze	apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)	
apertura attività tramite SUAP per B&B occasionale	-	
obbligo comunicazioni delle presenze	obbligo comunicazioni delle presenze	
<u>no</u> IVA, INPS, Camera di Commercio	<u>no</u> IVA, INPS, Camera di Commercio	
tassazione come Reddito diverso (redditi commerciali da attività non esercitata abitualmente)	tassazione ordinaria o cedolare secca (21%)	
	se dato in gestione a intermediari/portali ritenuta del 21% a titolo d'acconto (tassazione ordinaria) o definitiva (cedolare secca)	
	Obbligo <u>contratto scritto</u> ma non ho l'obbligo di registrazione	
	solo tra soggetti privati	

ATTIVITÀ IMPRENDITORIALE

B&B	LOCAZIONI TURISTICHE	UNITÀ ABITATIVE AMMOBILIATE
apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze	apertura nuova struttura ricettiva temporanea presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze (se non comunico presenze per oltre 12 mesi la struttura viene cancellata)	apertura nuova struttura ricettiva complementare presso la Regione (ufficio provinciale) + comunicazione presenze
apertura attività tramite SUAP per B&B	no SUAP ???	apertura attività tramite SUAP per residence/appartamenti vacanze
apertura p.iva (obbligo fatturazione)	apertura p.iva (obbligo fatturazione)	apertura p.iva (obbligo fatturazione)
apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)	Apertura INPS ???	apertura inps commercianti (regime agevolato degli affittacamere = imponibile 40% e niente fissi)
iscrizione Camera di Commercio	iscrizione Camera di Commercio	iscrizione Camera di Commercio
tassazione come Reddito d'impresa	tassazione come Reddito d'impresa	tassazione come Reddito d'impresa
possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)	possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)	possibile il regime forfettario: tassazione al 15% (5%) e possibile riduzione contributi (35%)

CONSIDERAZIONI

Un'attività è considerata non imprenditoriale se occasionale e non organizzata

In entrambi i casi necessario prestare attenzione a coperture assicurative e gestione della privacy

Possibilità attività correlate:

- devono essere attività separate per le quali sono presenti locali adatti, accessorie solo nel 3° caso
- devono essere legate a una partita iva
- devo poter dimostrare che l'attività separata non incide su occasionalità e non organizzazione, o sulla forma, dell'attività turistica
- possibilità di creare collaborazioni/convenzioni con soggetti terzi

Il regime forfettario conviene sempre?

- valutazione su livello costi
- valutazione su detrazioni/deduzioni

Raramente vengono erogati aiuti (finanziamenti/contributi/crediti d'imposta) a operatori non economici...

... detrazioni edilizie hanno una diversa ratio legislativa