

# L'ABC FISCALE SULLE LOCAZIONI CON FINALITÀ TURISTICA, SU B&B E ATTIVITÀ DI AFFITTACAMERE (ORA FORESTERIA LOMBARDA)

Dr.ssa Valeria Pessina - 19 gennaio 2018

# DEFINIZIONE DI “LOCAZIONI BREVI”

La definizione, ai fini fiscali, delle “locazioni brevi” è contenuta nell'art. 4, co. 1, del D.L. 50 del 24/04/2017, che precisa che *“Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.”*

# DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEL LOCATORE

I canoni di locazione breve complessivamente conseguiti (maturati) nell'anno vanno dichiarati **nel quadro RB del Modello PF oppure nel quadro B del Modello 730** e, in sede di Dichiarazione dei Redditi, il contribuente può:

- a) **Optare per il regime fiscale della “cedolare secca” al 21%;**
- b) **Far concorrere i corrispettivi riscossi alla formazione del reddito complessivo, applicando il regime ordinario IRPEF, con aliquote a partire dal 23%.**

Il locatore può effettuare opzione **per ciascuno dei contratti stipulati**, salvo il caso in cui siano locate **singole porzioni** della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti (cfr. Circ. n. 26/E/2011): in tal caso, l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.

# DICHIARAZIONE DEI REDDITI E RITENUTE D'ACCONTO

La ritenuta effettuata dall'intermediario può dunque assumere 2 vesti in capo al locatore:

- ▶ **Se il locatore ha optato per la “cedolare secca”, si considera una ritenuta a titolo di imposta che già assolve, sostanzialmente, all'obbligo impositivo;**
- ▶ **Se il locatore non ha optato per la “cedolare secca”, la trattenuta del 21% si considera in acconto all'IRPEF che poi dovrà essere determinata in sede dichiarativa.**

# SUBLOCAZIONE E CONCESSIONE IN GODIMENTO

Il regime opzionale della “cedolare secca” è applicabile anche ai corrispettivi lordi derivanti da:

- ▶ **Contratti di sublocazione:** l’applicazione della “cedolare secca” non modifica la qualificazione reddituale dei proventi derivanti da tale contratto;
- ▶ **Contratto a titolo oneroso stipulato dal comodatario per la concessione a terzi del godimento dell’immobile abitativo:** si ritiene che il **comodante resti titolare del reddito fondiario** derivante dal possesso dell’immobile oggetto del comodato, mentre il **comodatario/locatore** diventi titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento, qualificabile come **reddito diverso** assimilabile alla sublocazione e, pertanto, assoggettabile a tassazione in regime di “cedolare secca”.

Sono, pertanto, superati i precedenti orientamenti di prassi volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore (cfr. Ris. 381/E e Ris. 394/E del 2008).

**N.B.: Superando i 30 giorni di durata del singolo contratto, si ricade nella regola ordinaria e dichiara tutto il comodante.**

# COMPROPRIETA'

Qualora il contratto di locazione sia stipulato **da uno solo dei comproprietari** e, conseguentemente, la **ritenuta** sia stata operata e certificata **solo nei confronti di quest'ultimo**, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo (o chiedere il rimborso della maggiore ritenuta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo).

**Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di Dichiarazione, applicando la “cedolare secca” o il regime ordinario di tassazione.**

# RILIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA

Il locatore è tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone di locazione:

- ▶ Se non sceglie il regime sostitutivo della “cedolare secca”;
- ▶ Se non ha subito la ritenuta (es. per i canoni incassati dagli intermediari prima del 12/09/2017);
- ▶ Se l'intermediario ha effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;
- ▶ Nel caso in cui la ritenuta subita sia maggiore dell'imposta dovuta.

# DEFINIZIONE DI “BED & BREAKFAST”

Il B&B è un'attività praticata per lo più in via **non professionale** ma **saltuaria e meramente occasionale**, e a **conduzione familiare**, condotta cioè da privati **all'interno della propria abitazione** o dimora: costoro, disponendo di un appartamento con più camere, ne mettono alcune a disposizione di turisti o di ospiti occasionali, offrendo esclusivamente servizio di **pernottamento e prima colazione**.

Il numero massimo di stanze e posti letto adibite al servizio è definita dalle singole Leggi Regionali. In Lombardia c'è il **limite di 4 camere e 12 posti letto**.

# MODALITA' DI GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI B&B

Poiché, ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972, il presupposto dell'applicazione dell'IVA è l'esercizio della professione abituale, ancorché non esclusiva, la mancanza di tale requisito ed il carattere occasionale e saltuario dell'attività consentono, in via generale, l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA. Pertanto, **chi intende avviare l'attività di B&B non deve essere in possesso di Partita IVA, ma è sufficiente il Codice Fiscale del titolare dell'attività è sufficiente il Codice Fiscale del titolare**, da apporsi anche sulla ricevuta (non fiscale) che è obbligatorio rilasciare al momento del pagamento.

Trattandosi per legge di **attività saltuaria**, è obbligatoria la chiusura per alcuni mesi all'anno e **non sono consentiti soggiorni per più di 30 giorni consecutivi**.

# LA DISCIPLINA FISCALE DEL B&B

Il Ministero delle Finanze è intervenuto in merito al trattamento fiscale del B&B con la Ris. n. 180/E del 14/12/1998, in cui vengono evidenziate:

- 1) La carenza del carattere di professionalità, desumibile anche dal fatto che, dal punto di vista amministrativo, l'attività si pone al limite tra l'ospitalità volontaria e l'ospitalità imprenditoriale;
- 2) L'impossibilità di far rientrare il servizio di ospitalità domestica tra le attività di sfruttamento dell'immobile per fini commerciali, essendo lo stesso comunque destinato a soddisfare le esigenze abitative dell'esercente l'attività di B&B;
- 3) La classificazione dei servizi di pulizia delle stanze e di prima colazione nella normale conduzione e manutenzione dell'immobile, in quanto resi in assenza di specifiche autorizzazioni sanitarie e senza l'utilizzo di particolari attrezzature.

# LA RICEVUTA FISCALE DEL B&B

Il soggetto che gestisce il B&B deve dotarsi di un seppur minimo supporto documentale (soprattutto ai fini di un'eventuale attività accertativa fiscale), predisponendo un **“bollettario madre e figlia”**, per quietanzare l'incasso dei singoli corrispettivi, ove la sezione **“figlia”** deve essere consegnata al cliente.

Per importi superiori a € 77,47 è necessario applicare la marca da bollo da € 2,00 sulla copia **“figlia”** da rilasciare al cliente.

# SPESE INERENTI DOCUMENTATE

I proventi derivanti dall'attività di gestione del B&B sono qualificabili come **redditi diversi di cui all'art. 67, co. 1, lett. i) del TUIR**, ed il reddito è calcolato come **differenza tra i proventi dell'attività e le spese inerenti documentabili**.

Si considerano “inerenti” tutte le spese che si rendono inevitabili per lo svolgimento dell'attività (art. 71, co. 2, TUIR) quali, ad esempio:

- ▶ Approvvigionamento di generi alimentari,
- ▶ Materiale per la pulizia,
- ▶ Commissioni di intermediazione,
- ▶ Spese di pubblicità.

# DICHIARAZIONE DEI REDDITI DEL TITOLARE DEL B&B

Dalla somma algebrica dell'ammontare lordo dei corrispettivi e delle spese inerenti si ricava il reddito da dichiarare, da riportare nel **Quadro RL del Modello PF** o nel **Quadro D del 730**.

Tale reddito farà eventualmente cumulo con gli altri redditi posseduti dal contribuente, che devono poi essere riepilogati tutti nel Quadro RN, ove avviene la liquidazione complessiva dell'IRPEF dovuta.

## DEFINIZIONE DI “AFFITTACAMERE” (ora “FORESTERIA LOMBARDA”)

L'attività di Foresteria Lombarda consiste nel concedere a terzi l'uso di una o più camere in strutture di proprietà o a disposizione, verso un determinato corrispettivo, per un periodo di tempo non eccessivamente prolungato, e erogando nel contempo una serie di **servizi complementari** consistenti nella fornitura di biancheria, nella pulizia, nel riassetto giornaliero della camera, nella somministrazione delle utenze di luce, acqua e riscaldamento, nonché eventuali altri servizi aggiuntivi (es. noleggio biciclette, vendita di souvenir o libri dedicati al turismo locale per i clienti, etc.).

**Le prestazioni accessorie rappresentano l'elemento indispensabile per contraddistinguere l'attività di Foresteria Lombarda dalla normale locazione dell'alloggio, dove la persona del locatore resta assolutamente estranea alla vita del conduttore.**

# MODALITA' DI GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI FORESTERIA LOMBARDA

L'attività di Foresteria Lombarda può essere svolta esclusivamente a **livello professionale, ossia imprenditoriale, con obbligo di aprire la Partita IVA** entro 30gg dall'inizio della propria attività, e contemporaneamente effettuare le apposite comunicazioni in:

- ▶ Camera di Commercio,
- ▶ SUAP (Sportello Unico per le attività produttive) del proprio Comune,
- ▶ Provincia per la classificazione della struttura ed il monitoraggio,
- ▶ Autorità di pubblica sicurezza, per la comunicazione degli ospiti.

Il Codice ATECO da utilizzare per l'apertura della Partita IVA è il **55.23.5** **“Attività di affittacamere per brevi soggiorni, case vacanza”**.

Normalmente l'imprenditore si avvale di personale dipendente o di collaboratori.

# LA RICEVUTA FISCALE DELLA FORESTERIA LOMBARDA

Il soggetto che esercita attività di Foresteria Lombarda deve rilasciare ai clienti una ricevuta fiscale emessa utilizzando un apposito “**bollettario madre e figlia**”, ove la sezione “figlia” deve essere consegnata al cliente. Tali bollettari sono predisposti da tipografie autorizzate alla stampa e possono essere acquistati anche presso rivenditori autorizzati ad effettuarne la rivendita e obbligati a trasmettere annualmente per via telematica all’Agenzia delle Entrate i dati delle forniture degli stampati effettuate.

La ricevuta fiscale possiede un numero di identificazione rilasciato dalla tipografia autorizzata.

L’utente ha la facoltà di apporre una propria numerazione interna.

La ricevuta fiscale deve contenere l’indicazione di:

- ▶ La Ditta emittente, il suo Codice Fiscale, la sua Partita IVA, il luogo di esercizio dell’attività, il luogo di conservazione delle scritture contabili,
- ▶ La natura, quantità e qualità dei beni venduti o dei servizi prestati,
- ▶ L’ammontare dei corrispettivi dovuti, comprensivi dell’IVA.

## RILEVANZA AI FINI IVA DELLE LOCAZIONI CON FINALITA' TURISTICA, GESTITE DA UN LOCATORE CHE OPERA IN REGIME DI IMPRESA

Per l'art. 1 DPR 26/10/1972, n. 633 sono **rilevanti** ai fini IVA solo le prestazioni di servizi e le cessioni di beni effettuate nel territorio dello Stato da **imprese o professionisti**. Pertanto, affinché una locazione turistica rientri nel campo di applicazione dell'imposta, è necessario che sussistano i seguenti requisiti:

- a) **Requisito soggettivo** → il soggetto deve effettuare l'operazione nell'ambito dell'esercizio di un'attività di impresa, ossia un'attività non occasionale e opportunamente organizzata;
- b) **Requisito oggettivo** → la locazione deve essere riconducibile alla nozione di “prestazione di servizi”;
- c) **Requisito territoriale** → la prestazione di servizi deve considerarsi **effettuata nel territorio dello Stato**.

## REGIME IVA DELLE LOCAZIONI CON FINALITA' TURISTICA, GESTITE DA UN LOCATORE CHE OPERA IN REGIME DI IMPRESA

Una volta riscontrata la rilevanza IVA dell'operazione, occorre determinare il regime impositivo applicabile alla fattispecie, e quindi:

- a) **Se l'attività integra i requisiti di un'autentica attività di locazione immobiliare** → si ricade nel regime di cui all'art. 10, co. 1, n. 8), DPR 26/10/1972, n. 633 → per gli immobili abitativi locati da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione il **regime di esenzione IVA**;
- b) Si è in presenza di servizi accessori alla mera locazione immobiliare, quindi l'attività integra i requisiti di una **prestazione di servizi di tipo ricettivo, assimilato all'alberghiero** → si ricade in quanto previsto dal n. 120 della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972 → si applica il **regime IVA di imponibilità, scontando l'aliquota del 10%** (Risoluzione 8/E del 14/01/2014).

## DETRAZIONE FISCALE PER LAVORI ESEGUITI IN UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE, ADIBITA AD ATTIVITA' TURISTICA

- ▶ **Se gli interventi di ristrutturazione sono eseguiti su un'unità immobiliare residenziale utilizzata per B&B da parte dei proprietari** → la detrazione fiscale per interventi di recupero edilizio è **riconosciuta nella misura del 50%** (dunque il 50% del 50%) ex Risoluzione 18/E del 24/01/2008, che richiama la Circolare 57/E/1998, in relazione agli immobili adibiti promiscuamente all'esercizio di arti, professioni, o di attività commerciali.
- ▶ **Se gli interventi di ristrutturazione sono eseguiti su un'unità immobiliare utilizzata per Foresteria Lombarda** → la detrazione fiscale per interventi di recupero edilizio **non si rende applicabile**, in quanto è equiparabile ad una residenza alberghiera.

# NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - PAGAMENTI IN DENARO CONTANTE

Il limite per le transazioni in contanti, effettuate a qualsiasi titolo in Italia tra persone fisiche o giuridiche, è fissato in **€ 2.999,00** (ex art. 3, co. 1, del D.L. 25/05/2017, n. 90, di recepimento della Direttiva Europea contro il riciclaggio).

In deroga a tale disposizione, è possibile per i soggetti non tenuti all'emissione di fattura (es. commercianti al minuto, prestazioni alberghiere, ristoranti, etc.) e agenzie di viaggio e turismo vendere beni o prestazioni di servizi a persone fisiche di cittadinanza diversa da quella italiana e diversa da quella di uno dei paesi dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo, non residenti in Italia, con pagamento in denaro contante entro il limite di **€ 10.000,00** (limite modificato dall'art. 8, co. 15, del D.L. 25/05/2017, n. 9).

# NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO - PAGAMENTI IN DENARO CONTANTE (segue)

Il soggetto che intende avvalersi di tale norma dovrà seguire gli adempimenti prescritti dal Prov. Ag.Entrate del 23/03/2012, ossia:

- ▶ Trasmettere preventiva autorizzazione all'Ag.Entrate, contenente le coordinate del conto corrente bancario o postale intestato al cedente/prestatore, nel quale viene versato il denaro contante incassato;
- ▶ Acquisire, all'effettuazione dell'operazione in questione, fotocopia del passaporto ed autocertificazione del cliente, redatta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, attestante cittadinanza e residenza dello stesso;
- ▶ Versare, entro il giorno successivo all'incasso, il denaro contante nel conto corrente del cedente/prestatore, consegnando copia della ricevuta di trasmissione della comunicazione all'Ag.Entrate di cui sopra;
- ▶ Comunicare periodicamente all'Ag.Entrate le transazioni di cui sopra effettuate in contanti di importo superiore a € 3.000,00.