



Associazione OSPITI PER CASA
Via Parodi, 11 - Lierna
www.ospitipercasa.com

ASSOCIAZIONE OSPITI PER CASA

COME APRIRE UN BED & BREAKFAST

tratto dal sito www.bed-and-breakfast.it

IN BREVE

- Leggere e studiare la Legge Regionale.
- Recarsi presso il SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) del proprio Comune.
- Compilare la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
- Presentazione degli eventuali allegati richiesti.

IL BED & BREAKFAST IN ITALIA

Il B&B cresce e riceviamo parecchie richieste di informazioni circa l'apertura di un B&B in Italia. Non solo, il B&B è in costante crescita anche nelle preferenze dei viaggiatori grazie alla diversificazione della tipologia offerta che si è avuta negli ultimi anni e grazie alla diffusione capillare su tutto il territorio nazionale.

Ai nostri gestori è stato chiesto di fare una classifica di gradimento su cosa soddisfi meglio le esigenze e i desideri dei clienti. L'accoglienza, con il 24,29%, è la voce che ha raccolto più consensi (il [report del 2007](#) indicava invece l'alloggio al primo posto tra le preferenze). Il gradimento dell'ospitalità in B&B incontra dunque la filosofia della formula d'alloggio familiare dove il valore aggiunto è dato dalla scoperta a 360° del territorio incluso il contatto con la gente che i luoghi abita.

Il rapporto qualità/prezzo continua comunque a rivestire un ruolo importante per la scelta di un B&B rispetto ad altre formule di alloggio e accoglienza. ([RAPPORTO B&B ITALIA 2011](#)).

Il bed & breakfast ha permesso e permette, anche a chi ha dei mezzi economici ridotti, di viaggiare o di viaggiare più a lungo. Inoltre, sempre più persone avvertono durante il viaggio la necessità di intraprendere rapporti umani genuini e di entrare in contatto con lo stile di vita della terra che li ospita. Alloggiare in Bed & Breakfast consente a chiunque di vivere l'esperienza unica di condividere lo stile di vita del luogo e la gente che vi abita. Aprire un B&B significa poter beneficiare di una "entrata" familiare in più e di aprirsi al mondo esterno con la voglia di condividere esperienze trasmettendo l'amore per il proprio territorio.

COME APRIRE UN'ATTIVITÀ DI BED AND BREAKFAST [LA SCIA]

Secondo le Norme Regionali in vigore costituiscono attività ricettive a conduzione familiare, 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 di settore o di regolamenti comunali specifici.

La prima cosa da fare per aprire un B&B è quella di consultare la specifica LEGGE REGIONALE in materia (vedi lista in fondo alla pagina). Le Leggi regionali si rifanno alla Legge Principale: [Legge 29 marzo 2001, n. 135 - "Riforma della legislazione nazionale del turismo", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 20 aprile 2001](#).

Successivamente bisogna accedere tramite Internet o recarsi allo sportello SUAP del Comune di pertinenza per ritirare la modulistica necessaria per la Dichiarazione di Inizio Attività. La SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), è la nuova procedura che sostituisce la DIA (Denuncia di Inizio Attività).

Il vantaggio offerto da questo nuovo strumento è quello che con la presentazione della SCIA l'apertura della struttura ricettiva è immediata.

Alla SCIA, tramite gli strumenti cartacei o telematici, vanno allegati i documenti necessari per la completa definizione della pratica. Gli allegati variano da regione a regione e si può passare dalla sola planimetria dell'abitazione al contratto di proprietà o di affitto, per arrivare fino alla copia della polizza di assicurazione di responsabilità civile a favore dei clienti.

I passi successivi riguardano l'avvio delle pratiche, gestite dalle locali A.A.P.I.T. o dagli Uffici Turistici, per la classificazione della struttura e per il monitoraggio e la comunicazione degli ospiti alle Autorità di Pubblica Sicurezza. Riguardo a queste procedure vanno consultati gli uffici competenti in quanto ci potrebbero essere delle differenze tra regione e regione.

I Comuni possono applicare un diritto di istruttoria per la gestione della SCIA variabile da 30 a 150 Euro.

REQUISITI PER L'ALLOGGIO

Tutte le Regioni chiedono che gli immobili utilizzati per il B&B siano in regola con i requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per le abitazioni e individuano dei requisiti minimi delle stanze.

E' prevista una superficie minima in rapporto ai posti letto e può essere chiesta la presenza di alcuni arredi di base.

Gli ospiti devono poter accedere alla propria stanza senza attraversare altre camere da letto o di servizi destinati alla famiglia o ad altri ospiti.

Anche i bagni devono offrire attrezzature minime (vasca da bagno, doccia, specchio con presa di corrente, lavabo, water ... etc.) e almeno un bagno ad uso esclusivo degli ospiti quando viene superato un certo numero di camere o posti letto.

Di norma viene chiesta la pulizia quotidiana dei locali, mentre il cambio della biancheria può avvenire con cadenza diversa (ad esempio, almeno due volte alla settimana) e sempre ad ogni cambio dell'ospite.

L'alloggio deve avere massimo da 3 a 6 camere (i requisiti variano da regione a regione) debitamente arredate con letto, armadio, comodini, lampade, sedie, cestini gettacarte, per un massimo di 6/20 posti letto (i requisiti variano da regione a regione).

Per rispettare il carattere saltuario dell'attività è prevista un'interruzione di un certo numero di giorni (il numero varia da regione a regione), anche non consecutivi, nel corso dell'anno.

In questo caso non serve l'apertura della partita IVA.

I requisiti minimi richiesti per l'apertura di un B&B sono: 14 mq per la camera doppia, 8 mq per la singola, conformità alle norme di sicurezza degli impianti elettrici, a gas, di riscaldamento, rispetto delle norme igieniche ed edilizie.

Anche questi possono subire delle variazioni da regione a regione.

Di norma viene richiesto anche che il titolare del B&B abbia la residenza (o il domicilio durante il periodo di apertura del B&B) presso la struttura. Alcune Regioni consentono però la residenza anche in altri immobili vicini alla struttura ed è comunque sempre richiesta la reperibilità.

IL SERVIZIO

Dovrà essere accurato avvalendosi della normale organizzazione familiare e fornendo, esclusivamente a chi è alloggiato, cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione. Questo non significa che si debbano servire solo alimenti confezionati industriali né che l'inderogabilità a questa regola sia assoluta.

LA COLAZIONE

Nel servizio di B&B, la prima colazione è sempre compresa, ma le Regioni prevedono modalità di somministrazione diverse. In genere è prevista la sola somministrazione di prodotti senza manipolazione (eventualmente solo riscaldati).

In alcuni casi, poi, è richiesto che i prodotti provengano dal territorio regionale. Il divieto di manipolazione dei prodotti è limitato esclusivamente al gestore, qualora non abbia le autorizzazioni igienico-sanitarie di legge, ma ciò non toglie che è possibile acquistare e servire prodotti manipolati da chi ha tutte le autorizzazioni igienico-sanitarie del caso.

I PREZZI

I prezzi applicati devono essere comunicati all'ente indicato dalla Regione ed essere esposti all'interno della struttura.

COMUNICAZIONE DEGLI OSPITI ALLA PUBBLICA SICUREZZA

Anche i B&B come le altre strutture ricettive, sono tenuti a comunicare alla locale autorità di Pubblica Sicurezza le generalità degli ospiti.

L'ATTIVITA' OCCASIONALE DI B&B SENZA PARTITA IVA E IL REGIME FISCALE

[Fonte Il Sole 24 ore del 22 aprile 2013]

In Breve - 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. E' necessario che il gestore del B&B si doti di un bollettario per quantificare 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.

Nella maggior parte delle Regioni l'attività non viene considerata d'impresa, quindi non è necessario possedere partita IVA né iscriversi al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio.

Tuttavia alcune Regioni consentono anche l'attività imprenditoriale.

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.

In proposito, si evidenzia che le Regioni qualificano l'attività ricettiva 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 compediti 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 simili), 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.

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).

Essi vanno trascritti nel quadro RL - sezione IIA - di Unico Persone Fisiche (in alternativa è utilizzabile anche il modello 730, quadro D, rigo D5) e assoggettati a tassazione al netto delle spese inerenti.

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, mobili 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.

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 1,81 euro per importi superiori a 77,47 Euro). Parimenti, egli dovrà procurarsi e conservare la documentazione concernente le spese effettuate, come fatture, scontrini, bollette e ogni altro documento funzionale allo scopo.

L'AFFITTACAMERE - IL B&B PROFESSIONALE

Aprire un'attività di Affittacamere è l'alternativa per chi vuole esercitare in forma di impresa un'attività paragonabile al B&B ma senza le limitazioni imposte al B&B.

L'Affittacamere può infatti offrire fino a 6 camere per gli ospiti, suddivise anche in più unità nello stesso stabile, in genere senza limitazioni relative al numero di posti letto e temporali.

Anche l'apertura di un Affittacamere è soggetto a SCIA da inviare per via telematica al SUAP del Comune in cui viene aperta l'attività.

Trattandosi di un'attività d'impresa è ovviamente richiesta l'iscrizione al registro delle imprese con tutti i conseguenti adempimenti fiscali e previdenziali.

IL CONDOMINIO NON E' UN VINCOLO ALL'APERTURA DI UN B&B

Il condomino che intende aprire un B&B non ha l'obbligo di richiedere l'autorizzazione all'assemblea condominiale.

Il proprietario dell'appartamento deve però verificare che il proprio regolamento condominiale non contenga comunque divieti di svolgere un'attività di B&B o un'attività ad essa riconducibile (Pensione, Affittacamere). Su questa questione si è espressa la Corte Costituzionale con sentenza numero 369 del 14/11/2008, dichiarando l'incostituzionalità di una norma della Regione Lombardia che subordinava l'apertura di un B&B all'autorizzazione dell'assemblea condominiale.

La Corte ha anche ricordato che non si possono porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio. E' quindi necessario che le eventuali limitazioni (nel nostro caso non adibire un il proprio appartamento a bed and breakfast) siano contenute nei regolamenti di condominio di natura contrattuale, cioè in quelli predisposti dai costruttori dell'immobile prima della vendita dei singoli appartamenti (ed espressamente richiamati negli atti di vendita), oppure in quelli approvati e sottoscritti da tutti i condomini.