

Aprire un bed and breakfast: la guida

Le varie norme regionali definiscono i **B&B** come attività ricettive a conduzione familiare: ciò in quanto questo tipo di struttura è di solito avviata da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, con periodi di apertura annuali o stagionali e con numero di camere e letti limitati.

Per aprire un B&B occorre dunque consultare la propria legge regionale. Tutte le leggi regionali, inoltre, fanno riferimento al Codice del Turismo [1].

Dopo aver consultato la propria legge regionale, occorre accedere tramite internet o recarsi materialmente allo sportello SUAP [2] del Comune di pertinenza per ritirare la modulistica della **SCIA** [3]. A differenza della vecchia DIA [4], con la SCIA l'apertura della struttura ricettiva è immediata.

Gli allegati alla **SCIA** variano da Regione a Regione (planimetria, atto di proprietà o contratto di affitto, polizza assicurazione responsabilità civile a favore dei clienti, etc.).

I passi successivi riguardano l'avvio delle pratiche, gestite dalle locali "azienda autonoma di cura, soggiorno e turismo" (dette 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). I Comuni possono applicare una tassa 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 per le stanze. È 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 ai gestori del B&B o ad altri ospiti.

Anche i bagni devono offrire attrezzature minime (vasca da bagno o 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.

La struttura deve avere da 3 a 6 camere (i requisiti variano da Regione a Regione) debitamente arredate per un massimo di 6/20 posti letto [5].

L'attività di B&B, per essere tale, deve essere **saltuaria**, e cioè deve prevedere dei periodi di chiusura durante l'anno. 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.

Il divieto di permanenza consecutiva

Il cliente può soggiornare nel B&B per lunghi periodi: il divieto di permanenza consecutiva di un cliente nella struttura varia dai 30 giorni delle Marche ai 90 giorni del Lazio. In genere, il periodo può essere rinnovato dopo una pausa di 5 giorni.

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

Il Servizio

La struttura deve avvalersi in prevalenza dell'organizzazione familiare. Possono essere somministrati solo cibi e bevande confezionate per la prima colazione, senza alcun tipo di manipolazione (al massimo solo riscaldati). Ciò vuol dire: no alle torte fatte in casa, se il gestore del B&B non ha le necessarie autorizzazioni igienico-sanitarie, ma nulla vieta di acquistare e servire alimenti manipolati da chi possiede le autorizzazioni necessarie.

I prezzi

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

Comunicazioni alla autorità di polizia

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

Regime fiscale

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. Il reddito del B&B sarà quindi la somma delle ricevute rilasciate, al netto delle spese documentate inerenti l'attività.

Nella maggior parte delle Regioni, il B&B non viene considerato attività d'impresa. Non è necessario quindi aprire una partita IVA, nè iscriversi al registro delle imprese presso la Camera di Commercio, se nel corso dell'anno risulta verificato il parametro della discontinuità dell'erogazione delle prestazioni. Fiscalmente occorrerà solo dichiarare i proventi come "redditi diversi" [6].

In proposito, 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. Tuttavia, tali requisiti amministrativi sono solo indicativi poiché, ai fini fiscali, il numero delle stanze utilizzate non è rilevante, 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 il numero dei soggetti impegnati nell'attività, sempre che il loro utilizzo non sia organizzato in modo stabile e professionale.

Le **spese inevitabili** per lo svolgimento dell'attività [7] sono:

- approvvigionamento di generi alimentari;
- materiale per la pulizia;
- retribuzione dei collaboratori;
- 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.

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 da 2 euro per importi superiori a 77,47 euro [8]).

Apertura del B&B in un condominio

Il condòmino 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, però, divieti di svolgere un'attività di B&B o un'attività ad essa riconducibile (pensione, affittacamere).

Sul punto si è espressa la **Corte Costituzionale [9]**, 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 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. È quindi necessario che le eventuali limitazioni siano contenute nei regolamenti di condominio di natura contrattuale (predisposti dai costruttori dell'immobile prima della vendita dei singoli appartamenti) oppure in quelli approvati e sottoscritti da tutti i condomini.

Il canone RAI aumentato per i B&B

La detenzione di apparecchi televisivi destinati a fini di lucro all'interno della propria abitazione comporta l'obbligo di stipulare un abbonamento Rai "speciale". Esistono infatti due tipologie di abbonamento Rai: ordinario e speciale [10]. Anche a fronte delle precisazioni del Ministero delle Comunicazioni [11], è possibile osservare che:

- B&B, con o senza partita iva, i quali detengono televisori nella propria abitazione ma non nelle camere destinate agli ospiti né nei locali comuni, (come ad es. la stanza per la colazione) non devono pagare il canone speciale, ma solo quello ordinario.
- B&B, con o senza partita iva, i quali detengono televisori nella propria abitazione in locali che permettano la visione anche ai clienti dovranno pagare il canone speciale come B&B.
- B&B, con o senza partita iva i quali detengono televisori sia nelle camere, sia nei locali destinati esclusivamente ai gestori, devono pagare sia il canone speciale che quello ordinario.

Il canone speciale viene calcolato in base al numero di televisori posseduti e, qualora il B&B abbia partita iva, potrà essere dedotto dal reddito d'impresa e la relativa IVA dell'abbonamento, dal conto IVA.

Il canone SIAE

Il canone SIAE è obbligatorio per tutti quegli esercizi a carattere imprenditoriale nei quali, *"per l'esecuzione a mezzo di apparecchi radioriceventi sonori, muniti di altoparlante, di opere radiodiffuse, è dovuto all'autore un equo compenso che è determinato periodicamente dall'accordo tra la Società Italiana degli Autori ed Editori e la rappresentanza dell'associazione sindacale competente"* [12].

Per i **diritti Siae**, è possibile ragionare analogamente a quanto già indicato per il pagamento del canone RAI speciale: i B&B devono pagare tale balzello alla società degli autori solo se le tv sono presenti nelle camere e negli spazi comuni, e quindi sono nella disponibilità degli ospiti; non anche se gli apparecchi, pur presenti, si trovano in aree della struttura in uso ai solo proprietari del B&B.

L'entità dei diritti, in assenza di una previsione normativa, deve essere stabilita tramite accordo con la sede locale SIAE. I diritti variano a seconda del numero dei televisori. Sul calcolo dei diritti SIAE, oltre al numero degli apparecchi, incidono le convenzioni con le associazioni di categoria, che determinano lo sconto.

[1] D.lgs. n. 79 del 23.05.2011, che ha inglobato l'abrogata l. n. 135 del 29.03.2001 (riforma della legge nazionale sul turismo).

[2] Acronimo di "sportello unico per le attività produttive".

[3] Acronimo di "segnalazione certificata di inizio attività".

[4] Acronimo di "denuncia di inizio attività".

[5] Alcuni esempi:

- Abruzzo: massimo 4 camere per 10 posti letto;
- Basilicata: massimo 6 camere per 12 posti letto;
- Campania: massimo 3 camere per 6 posti letto;
- Marche: massimo 3 camere per 6 posti letto;
- Toscana: massimo 6 camere per 12 posti letto;
- Sicilia: massimo 5 camere per 20 posti letto.

[6] Lettera i, c. 1, art. 67 Tuir.

[7] art. 71, c. 2, Tuir.

[8] Ai sensi dell'art. 13, parte prima, della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972.

[9] Corte Cost., sent. n. 369 del 14.11.2008.

[10] Come previsto dall'art. 27 del r.d.l. del 21.02.1938, convertito nella l. n. 880 del 4.06.1938 e dall'art. 2 del d.l. lt. n. 458 del 21.12.1944.

[11] Ministero delle Comunicazioni, nota n. 0020677 del 19.11.2004.

[12] Art. 58, l. n. 633 del 22.04.1941.