



STUDIO TREMENTOZZI

FOCUS ON

20 marzo 2015

Affittacamere e Case Vacanza

In mancanza di una normativa specifica di riferimento sulle attività di affittacamere e case vacanze occorre fare riferimento alle leggi regionali che regolano queste attività.

La legge nazionale del 17 maggio 1983 n. 217 ("Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica") delega alle regionali il compito di emanare le leggi specifiche.

Tale legge all'art. 6 definisce le seguenti strutture ricettive: alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico alberghiere, campeggi, villaggi turistici, alloggi agro-turistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini.

La legge regionale n. 13 del 6 agosto 2007 (art. 23 co. 6) delega ai regolamenti regionali di disciplinare l'attività delle strutture ricettive.

Il regolamento regionale n. 16 del 24 ottobre 2008 individua la normativa specifica.

AFFITTACAMERE

AFFITTACAMERE = strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente servizi complementari (max. 12 posti letto)

Requisiti (art.4):

- 1) locali in possesso dei requisiti per la civile abitazione con superficie minima camere di almeno 8 e fino a 14 metri quadrati per le camere autorizzate, rispettivamente, per uno o due posti letto, incrementata di almeno 6 metri quadrati per ogni ulteriore posto letto;
- 2) incremento del rapporto superficie-camera per un posto letto a castello di almeno 1 metro quadrato o almeno 3 metri cubi;
- 3) superficie minima bagni ad uso esclusivo di una camera, di almeno 3 metri quadrati ciascuno, con dotazione minima per ciascun bagno costituita da un lavabo, una vasca o una doccia ed un wc con cassetta;

dal 1947

Consulenza Manageriale
Advisory Finanziaria
Controllo di Gestione
Consulenza Amministrativa
Organizzazione Aziendale
Valutazioni e Perizie

Contabilità e Bilancio
Controllo Legale dei Conti
Revisione e Certificazione
Consulenza Tributaria e Iva
Commerciale - del Lavoro
Servizi Telematici

Via Benedetto Croce 6 - 00142 Roma
P.IVA 06148070581

T +39 (06) 5423 96 | F +39 (06) 5423 9631 | C +39 (377) 7075 698
www.studiotrementozzi.com | trementozzi@uni.net

Il nostro Studio Professionale sostiene





- 4) almeno un bagno ogni sei posti letto o frazione;
- 5) dotazione minima camere: (tavolo, armadio, letto, sedia o poltrona, comodino o equivalente);
- 6) una o più sale per somministrazione e consumo di alimenti e bevande (di almeno 16 metri quadrati);
- 7) fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda,(qualora l'apertura comprenda i periodi dal 1 ottobre al 30 aprile servizio di riscaldamento);
- 8) servizio di ricevimento assicurato almeno 8 ore su 24;
- 9) pulizia giornaliera camera, bagni, stanze e locali ad uso comune;
- 10) cambio biancheria almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio del cliente;
- 11) cambio biancheria da cucina ad ogni cambio del cliente;
- 12) presenza cassetta primo soccorso e di un estintore per appartamento.

Ai fini dell'inquadramento fiscale, è necessario individuare gli elementi che contraddistinguono le condizioni in cui l'attività è svolta, ovvero se in modo occasionale o in modo abituale.

Condizioni che determinano lo svolgimento occasionale sono:

- 1) No elevato numero di camere e turn-over ospiti
- 2) No utilizzo di collaboratori
- 3) No presenza di reception
- 4) No offerta di servizi aggiuntivi (pulizia locali, servizi di lavanderia, altri servizi accessori che esulino dall'affitto della camera)
- 5) No pubblicità periodica e ricorrente su riviste
- 6) No superamento soglia presunta di euro 10.000

Disciplina fiscale attività di affittacamere

Esercitata in forma occasionale

- 1) Ai fini delle imposte dei redditi produce **redditi diversi** (Quadro RL Modello Unico);
- 2) L'attività di affittacamere svolta da un privato in modo occasionale dà luogo a proventi **fuori campo iva** (ex art 5 DPR 633/1972).

Esercitata in forma abituale

- 1) Ai fini delle imposte dei redditi produce **Reddito impresa**;
- 2) Apertura partita iva all'Agenzia delle Entrate;
- 3) Aliquota iva pari al 10%, sarà quindi necessario istituire i registri fiscali relativi alle diverse tipologie di regime contabile; si dovrà procedere alla liquidazione iva mensile o trimestrale e alla presentazione delle dichiarazioni dei redditi, dell'Iva, dell'Irap ed, eventualmente dei sostituti d'imposta;
- 4) Entro 30 giorni dall'inizio dell'attività deve essere presentato il modello per l'iscrizione nel registro delle imprese presso la camera di commercio con denuncia di inizio attività al REA;
- 5) Iscrizione agli enti previdenziali entro 30 giorni dalla data di inizio dell'attività;
- 6) Denuncia attività alla Questura;



- 7) Autorizzazione igienico sanitarie rilasciata dall'Assessorato all'Ecologia dopo circa 30 giorni;
- 8) Certificato antimafia da presentare presso qualsiasi Camera di Commercio, precisando l'ufficio del Registro delle Imprese in cui l'impresa è iscritta.

CASE PER VACANZE

CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE = immobili arredati per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni e non superiore ai tre mesi consecutivi.

Requisiti: (art.4 comma 3)

- 1) deve essere arredata, devono esserci utensili, materiale per la pulizia dell'appartamento e ogni altra dotazione necessaria per la preparazione e la consumazione dei pasti;
- 2) devono essere forniti: energia elettrica, acqua calda e fredda, nonché, qualora la locazione comprenda i periodi dal 1 ottobre al 30 aprile, il servizio di riscaldamento;
- 3) cambio lenzuola e biancheria da bagno almeno due volte alla settimana e comunque ad ogni cambio dell'ospite;
- 4) in caso di gestione in forma imprenditoriale:
 - a. servizio di ricevimento almeno 8 ore su 24 e servizio di recapito su richiesta, ubicati anche in comuni limitrofi a quello dove hanno sede gli immobili;
 - b. assistenza all'ospite per interventi urgenti di manutenzione ordinaria delle case e degli appartamenti.

Come affittare una casa vacanza:

- 1) Per soggiorni inferiori al mese: contratto di locazione non registrato (è comunque consigliata una scrittura privata);
- 2) Per soggiorni superiori al mese: registrazione presso Agenzia delle Entrate oppure online sul sito dell'Agenzia delle Entrate; le spese di registrazione devono essere equamente divise tra i due contraenti; il contratto è disciplinato dagli articoli 1571 e seguenti del Codice Civile ed è chiamato solitamente contratto di locazione turistica.

Ai fini dell'inquadramento fiscale del reddito prodotto è necessario individuare se l'attività è svolta in modo occasionale ovvero abituale.

Gli elementi che contraddistinguono le condizioni di occasionalità (così come individuato dalla prassi) sono:

- 1) No elevato numero di camere e turn-over ospiti;
- 2) No utilizzo di collaboratori;
- 3) No presenza di reception ;
- 4) No offerta di servizi aggiuntivi (pulizia locali, lavanderia ed altri servizi aggiuntivi richiesti dal cliente);
- 5) No pubblicità periodica e ricorrente su riviste e Internet;
- 6) No superamento della soglia presunta di ricavi di euro 10.000.



Disciplina fiscale e amministrativa attività casa vacanze

Esercitata in forma occasionale (con i requisiti già individuati)

- 1) Si producono redditi diversi: Quadro RL dei redditi occasionali, purché siano relativi a contratti di locazione stipulati per una durata non superiore ai trenta giorni con lo stesso inquilino (altrimenti si tratta di redditi da Fabbricati);
- 2) Non occorre l'apertura della Partita Iva;
- 3) Esistono vincoli di affitto per un minimo di 3 giorni ed un massimo di 90 giorni consecutivi;
- 4) Attestazione mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n°445 art 47 eventualmente fosse richiesta dal comune di appartenenza;
- 5) Devono essere emesse ricevute Fuori Campo Iva; al momento del pagamento, bisogna rilasciare all'ospite una ricevuta semplice non fiscale sulla quale verrà apposta una marca da bollo da 2,00 euro se l'importo supera i 77,47 euro. Per essere regolare la ricevuta deve: essere emessa in duplice copia (una per il proprietario e una per l'ospite) con numero progressivo del documento, data e luogo di emissione, dati dell'intestatario;
- 6) I redditi prodotti da tale attività considerati redditi diversi sono ridotti delle spese sostenute necessarie alla loro realizzazione (come individuato dall'art.67 Tuir e dalla prassi).

Attività svolta in forma abituale:

- 1) Sono redditi d'impresa;
- 2) Apertura partita iva, con emissione di fattura;
- 3) Obbligo dell'iscrizione nel registro delle imprese nonché il rispetto degli adempimenti presso la Provincia, compresa la comunicazione dei prezzi;
- 4) Gestione imprenditoriale non occasionale e organizzata di tre o più case e appartamenti per vacanza;
- 5) Presentazione della S.C.I.A in via telematica presso uno degli sportelli del comune dove è situato l'immobile;
- 6) Dichiarazione riguardanti i requisiti strutturali ed igienico sanitari previsti per le case di civile abitazione, caratteristiche della casa nel rispetto delle disposizioni statali in materia di Pubblica Sicurezza, numero delle camere e dei posti letto, prezzi e periodo di apertura, pulizia e cambio biancheria.

NB: In caso di "Somministrazione di alimenti e bevande" si determina una diversa attività ricettizia di Bed & Breakfast con altri adempimenti (es. obbligo di autorizzazione presso la ASL di competenza entro 60 giorni)

Nel caso di presenza di dipendenti nell'attività:

- Iscrizione dipendenti all'INPS e successivamente procedere al versamento dei loro contributi previdenziali e assistenziali; inoltre la presenza di questi farà scattare anche l'assoggettamento all'Irap o imposta regionale sulle attività produttive.