

PIU' TEMPO PER LE IMPRESE SOCIALI PER ADEGUARSI ALLA NUOVA DISCIPLINA, LE SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEL DIVIETO DI PAGAMENTI IN CONTANTI DEGLI STIPENDI, ANCHE IN ASSENZA DELLA CERTIFICAZIONE IL PROFESSIONISTA PUO' SCOMPUTARE LA RITENUTA DI ACCONTO, L'IRAP PER I PROFESSIONISTI CHE SI AVVALGONO DI TECNOLOGIA, TAX CREDIT CINEMA, LE LOCAZIONI BREVI E L'ATTIVITA' DI BED & BREAKFAST

Il Consiglio dei Ministri differisce il termine per adeguarsi alla nuova disciplina per le imprese sociali, l'Ispettorato nazionale del lavoro comunica le modalità di calcolo della sanzione amministrativa in caso di violazione del divieto di pagamento delle retribuzioni in contanti, la Corte di Cassazione si pronuncia sullo scomputo della ritenuta di acconto per i professionisti anche in assenza di certificazione e sull'IRAP per i professionisti che usano la tecnologia per svolgere la propria attività, il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha dettato la procedura per richiedere l'idoneità provvisoria di accesso tax credit, le locazioni di immobili residenziali - locazioni brevi e bed & breakfast: questi i principali argomenti trattati dalla Circolare

Soggetti interessati



IMPRESE

- **Imprese sociali: il consiglio dei ministri concede sei mesi in più**



PROFESSIONISTI



PERSONE FISICHE

- **Locazioni di immobili**

<p>per adeguarsi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanzioni per violazione divieto pagamenti in contanti degli stipendi • Tax credit cinema: al via la presentazione delle istanze di idoneita' provvisoria per i produttori indipendenti 	<ul style="list-style-type: none"> • Sanzioni per violazione divieto pagamenti in contanti degli stipendi • Il professionista può scomputare la ritenuta di acconti subita anche in mancanza della certificazione • Niente IRAP se il professionista usa la tecnologia per svolgere la propria attività 	<p>residenziali: locazioni brevi e bed & breakfast</p>
--	--	--

SOMMARIO

<p>1. IMPRESE SOCIALI: IL CONSIGLIO DEI MINISTRI CONCEDE SEI MESI IN PIU' PER ADEGUARSI</p>	<p>Pag. 2</p>
<p>2. SANZIONI PER VIOLAZIONE DIVIETO PAGAMENTO CONTANTI DEGLI STIPENDI</p>	<p>Pag. 3</p>
<p>3. IL PROFESSIONISTA PUO' SCOMPUTARE LA RITENUTA DI ACCONTO SUBITA ANCHE IN MANCANZA DELLA CERTIFICAZIONE</p>	<p>Pag. 5</p>
<p>4. NIENTE IRAP SE IL PROFESSIONISTA USA LA TECNOLOGIA PER SVOLGERE LA PROPRIA ATTIVITA'</p>	<p>Pag. 6</p>
<p>5. TAX CREDIT CINEMA: AL VIA LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI IDONEITA' PROVVISORIA PER I PRODUTTORI INDIPENDENTI</p>	<p>Pag. 7</p>
<p>6. LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI: LOCAZIONI BREVI E BED & BREAKFAST</p>	<p>Pag. 9</p>

1. IMPRESE SOCIALI: IL CONSIGLIO DEI MINISTRI CONCEDE SEI MESI IN PIU' PER ADEGUARSI

Il Consiglio dei Ministri, riunitosi d'urgenza il 17 luglio 2018 ha emanato un decreto legislativo al fine di concedere più tempo alle imprese sociali per adeguarsi alla nuova normativa riguardante il terzo settore; infatti, secondo quanto previsto dal DLgs 112/2017 e dal decreto Interministeriale pubblicato dal MISE in data 16 marzo 2018 il termine per l'adeguamento delle imprese sociali alla nuova disciplina era stato fissato in data odierna, 20 luglio 2018.

Con il Decreto Legislativo emanato il 17 luglio 2018 e di prossima pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il termine per adeguarsi alla nuova disciplina viene differito di 6 mesi (gennaio 2019) rispetto alle previgente scadenza fissata, come detto, il 20 luglio 2018. Come si apprende dal comunicato stampa emanato al termine del CdM, nel Decreto sono stati anche apportati importanti correttivi al DLgs 112/2017 sia sotto il profilo giuslavoristico che fiscale.

Sotto il profilo giuslavoristico i principali punti sono:

- introduzione di un limite temporale di 24 mesi dalla data di assunzione per il computo del calcolo della quota di lavoratori dipendenti dell'impresa sociale definiti "molto svantaggiati";
- introduzione, in tema di società cooperative, di una clausola di salvaguardia, per garantire che le operazioni straordinarie avvengano nel rispetto dell'identità e delle finalità tipiche dell'impresa sociale in forma cooperativa;
- limiti più stringenti all'impiego di volontari nelle imprese sociali: i volontari dovranno svolgere attività "aggiuntiva" e non sostitutiva dei lavoratori impiegati.

Sotto il profilo fiscale sono stati apportati dei correttivi all'art. 18, commi 1- 4 del DLgs n.112/2017, e più precisamente:

- la non imponibilità delle somme destinate al versamento del contributo per l'attività ispettiva e delle somme destinate a riserva;
- l'imponibilità della distribuzione, sotto qualunque forma, di utili ai soci;
- la modifica degli investimenti nel capitale delle imprese sociali: si considerano investimenti agevolabili quelli eseguiti dopo l'entrata in vigore del DLgs 112/2017 per imprese sociali che abbiano acquisito la loro qualifica da non più di 5 anni.

Si ricorda che...



Il Decreto interministeriale pubblicato dal MISE in data 16 marzo 2018 ha stabilito le nuove modalità di iscrizione delle imprese sociali nel Registro delle Imprese, sostituendo il decreto del 24 gennaio 2008. Ecco i punti principali:

- l'obbligo di depositare bilanci di tipo civilistico, in luogo del precedente "documento che rappresenti adeguatamente la situazione patrimoniale ed economica dell'impresa";
- l'obbligo di comunicare la nomina di uno o più sindaci a prescindere dal fatto che detta nomina sia obbligatoria o facoltativa;
- la previsione di una determinata procedura mediante la quale le cooperative sociali ed i loro consorzi acquisiscano la qualifica di imprese sociali ai sensi dell'art. 1, comma 4, del DLgs 112/2017.

2. SANZIONI PER VIOLAZIONE DIVIETO PAGAMENTO CONTANTI DEGLI STIPENDI

Dal 01/07/2018 è vietato il pagamento delle retribuzioni (o compensi) in contanti. La retribuzione deve essere corrisposta ai lavoratori tramite i seguenti strumenti: bonifico sull'IBAN indicato dal lavoratore; tramite strumenti di pagamento elettronico;

pagamento in contanti presso lo sportello bancario/postale dove il datore di lavoro ha aperto un c/c di tesoreria con mandato di pagamento o tramite un assegno consegnato direttamente al lavoratore o suo delegato.

2.1 Quali sono le sanzioni

L'art. 1, c. 913 della Legge 205/2017 stabilisce che chi viola tale obbligo è tenuto a pagare una sanzione che varia da 1.000,00 a 5.000,00 euro.

L'INL, con nota n. 5828 del 04/07/2018 precisa che il regime sanzionatorio trova applicazione in riferimento alla totalità dei lavoratori in forza presso il datore di lavoro, indipendentemente dal numero di lavoratori oggetto di violazione. Si precisa inoltre che si applicano tante sanzioni quante sono le mensilità per cui si è verificato l'illecito. A titolo esemplificativo, qualora la violazione si sia protratta per tre mensilità in relazione a due lavoratori, la sanzione calcolata ai sensi dell'art. 16 della L. n. 689/1981 sarà pari a:

- euro $1.666,66 \times 3 =$ euro 5.000.

Il medesimo importo sarà così calcolato qualora, per lo stesso periodo (tre mensilità), i lavoratori interessati dalla violazione siano in numero minore o maggiore.

L'INL, con nota n. 6201 del 16/07/2018, precisa che possono continuare ad essere corrisposti in contanti gli anticipi di cassa relativi a spese che i lavoratori sostengono nell'esecuzione della prestazione: rimborsi spese viaggio, vitto e alloggio. Il divieto infatti riguarda esclusivamente gli elementi della retribuzione.

3. IL PROFESSIONISTA PUO' SCOMPUTARE LA RITENUTA DI ACCONTO SUBITA ANCHE IN MANCANZA DELLA CERTIFICAZIONE

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 18910 del 17 luglio 2018, ha precisato che è possibile scomputare la ritenuta d'acconto subita, anche nel caso in cui il sostituto d'imposta non abbia fornito al contribuente la relativa certificazione.

STUDIO CATELLANI

COMMERCIALISTI -REVISORI CONTABILI

La Sentenza rileva che "già secondo risalenti pronunce della Corte, l'inosservanza dell'obbligo del sostituto d'imposta di inviare tempestivamente la certificazione attestante le ritenute operate non toglie al contribuente il diritto di provare la reale entità della base imponibile, evitando la duplicazione di un'imposizione già scontata alla fonte (Cass. 4 agosto 1994, n. 7251). Ancor prima, la Corte ha affermato che il contribuente non può essere assoggettato di nuovo all'imposta solo perché chi ha operato la ritenuta non voglia consegnarli l'attestato da esibire al fisco (Cass. 3 luglio 1979, n. 3725)".

E' proprio sul concetto di "diritto a provare" che si basa la risoluzione 68/E/2009 dell'Agenzia delle Entrate citata nella sentenza, secondo cui il contribuente è legittimato allo scomputo della ritenuta subita purché lo stesso sia in grado di provare con "mezzi equivalenti" l'effettivo assoggettamento. Per mezzi equivalenti si intendono il documento fiscale emesso e la relativa documentazione a supporto, quali il documento bancario che comprova l'effettivo incasso al netto della ritenuta.

In sede di controllo, ex art. 36-ter Dpr 600/73, il documento fiscale emesso e la documentazione ad esso collegato dovrà essere supportato da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ex art. 47 dpr 445/2000, attestante l'importo incassato sulla base delle fatture o parcelle regolarmente contabilizzate. L'insieme di tali documenti assume valore probatorio equipollente rispetto a quello della certificazione rilasciata dal sostituto d'imposta.

Si ricorda che...



Nel caso di redditi da lavoro autonomo rientrano nella base imponibile, oltre ai compensi professionali, anche i rimborsi a piè di lista per le spese di viaggio, vitto e alloggio nonché tutte le spese documentate anticipate dal professionista e rimborsate dal committente, anche se le fatture risultano intestate, oltre che al professionista, anche al committente nell'interesse del quale sono state sostenute.

Inoltre, è soggetto a ritenuta il contributo Inps addebitato al cliente (4%) da parte di lavoratori autonomi iscritti alla gestione separata Inps.

Non sono soggetti a ritenuta d'acconto:

- i contributi previdenziali e assistenziali previsti dalla legge a carico del soggetto che li corrisponde
- l'eventuale addebito in via di rivalsa del contributo per la cassa nazionale dell'ordine professionale (ad esempio, 4% per i dottori commercialisti)
- le somme ricevute a titolo di rimborso spese anticipate, in nome e per conto del cliente, a condizione che non costituiscano spese inerenti alla produzione del reddito di lavoro autonomo e che siano debitamente e analiticamente documentate.

L'Agenzia delle Entrate specifica che "*Riguardo ai redditi derivanti dalla cessione di diritti d'autore e ai diritti per opere d'ingegno, il reddito imponibile è dato dall'ammontare dei compensi, in denaro o in natura, percepiti nel periodo d'imposta ridotto del 25% a titolo di deduzione forfetaria delle spese sostenute (importo elevato al 40% se i compensi sono percepiti da soggetti di età inferiore a 35 anni)*".

Le ritenute corrisposte devono essere certificate da parte dei soggetti che le hanno effettuate (sostituti d'imposta). La certificazione deve indicare:

- l'ammontare complessivo delle somme e dei valori corrisposti
- l'ammontare delle ritenute operate, delle detrazioni di imposta effettuate e dei contributi previdenziali e assistenziali
- eventuali altri dati non obbligatori come ad esempio il contributo professionale o l'iva.

4. NIENTE IRAP SE IL PROFESSIONISTA USA LA TECNOLOGIA PER SVOLGERE LA PROPRIA ATTIVITA'

La Cassazione (ordinanza n. 18709 del 13 luglio 2018) ha accolto il ricorso di un professionista che aveva impugnato la decisione della CTR della Puglia, la quale, ribaltando la decisione di prime cure, aveva ritenuto valido l'avviso di accertamento notificato al professionista dall'Agenzia delle Entrate che gli contestava il mancato versamento dell'IRAP sul presupposto dell'esistenza di un'autonoma organizzazione, in quanto utilizzava le innovazioni tecnologiche come beni strumentali per lo svolgimento della propria attività.

A parere dei giudici d'appello per integrare l'autonoma organizzazione, non può ritenersi tassativa la presenza di personale dipendente e la quantificazione dei beni strumentali al di sopra di una soglia minima indispensabile, sul presupposto che le innovazioni tecnologiche nel settore dell'informatica con costi minimi permettono a tutti di svolgere un'attività economica senza dipendenti e sede.

Il ricorrente però ha ritenuto che i giudici abbiano errato nella valutazione interpretativa dell'art. 12 del D. Lgs. n. 446/97 e la Corte di Cassazione ha accolto il suo reclamo, ricordando che secondo un orientamento ormai costante nella giurisprudenza di legittimità pronunciatisi sull'argomento anche a Sezioni Unite, "in tema di IRAP, l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, di attività di lavoro autonomo diversa dall'impresa commerciale costituisce, secondo l'interpretazione costituzionalmente orientata fornita dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 156

del 2001, presupposto dell'imposta soltanto qualora si tratti di attività autonomamente organizzata.

Spetta al giudice di merito individuare il requisito dell'autonoma organizzazione ai fini del versamento dell'IRAP, autonoma organizzazione che ricorre quando il contribuente che eserciti attività di lavoro autonomo:

- sia, sotto qualsiasi forma, il responsabile dell'organizzazione, e non sia quindi inserito in strutture organizzative riferibili ad altrui responsabilità ed interesse;
- impieghi beni strumentali eccedenti le quantità che, secondo l'"id quod plerumque accidit", costituiscono nell'attualità il minimo indispensabile per l'esercizio dell'attività anche in assenza di organizzazione, oppure si avvalga in modo non occasionale di lavoro altrui" (Cass. sent. n. 8556/2011; cfr. anche Cass. S.U. sent. n. 9451/16).

Premesse le suddette interpretazioni, in tema di autonoma organizzazione, la Cassazione nell'odierna pronuncia ha chiarito che i giudici d'appello sono andati oltre, nel considerare che l'utilizzo della tecnologia informatica da parte di un professionista, che non comporta costi elevati ed è alla portata della maggior parte della collettività, costituendo tra l'altro oramai una consuetudine tra le modalità di svolgimento dell'attività professionale, possa essere considerata una prova della sussistenza del requisito dell'autonoma organizzazione, superando il confine del "minimo indispensabile" per l'esercizio dell'attività professionale; né ha ritenuto che possa costituire prova dell'esistenza dell'autonoma organizzazione, ai fini della sussistenza del presupposto impositivo, la considerazione dei costi dedotti dall'imponibile, in quanto, come precisato in recenti pronunce dalla stessa Corte, "il valore assoluto dei compensi e dei costi, ed il loro reciproco rapporto percentuale, non costituiscono elementi utili per desumere il presupposto impositivo dell'autonoma organizzazione di un professionista" (ord. n.23557/16).

Cassata la sentenza e rinviata ai giudici di merito che dovranno pronunciarsi nuovamente sul caso, considerando le suesposte valutazioni della Corte

5. TAX CREDIT CINEMA: AL VIA LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DI IDONEITA' PROVVISORIA PER I PRODUTTORI INDIPENDENTI

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con decreto direttoriale emanato in data 6 luglio 2018 ha dettato la procedura per richiedere l'idoneità provvisoria di accesso tax credit per le imprese di produzione cinematografica e audiovisiva indipendenti (art.7, comma 5, DM 15 marzo 2018) che desiderano accedere

agli incentivi ed ai contributi gestiti da Regioni, Enti Locali, enti e organismi sovranazionali o da altri soggetti pubblici, anche internazionali.

L' idoneità provvisoria ha validità 6 mesi e si ottiene mediante la presentazione di apposita istanza, firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa, mediante la piattaforma digitale DGCOL disponibile sul sito www.cinema.beniculturali.it

L'istanza, ai fini del rilascio dell' idoneità provvisoria, dovrà indicare:

- gli elementi per la valutazione dell' eleggibilità culturale;
- la verifica dei requisiti per l'accesso al credito così come indicato all'art.2, comma 2 del DM 15 marzo 2018 (l'accesso al beneficio è consentito ai produttori indipendenti);
- l'indicazione delle opere audiovisive considerate eleggibili secondo il comma 4 del citato art.2;
- l'indicazione del costo complessivo e del costo eleggibile delle opere;
- l'ammontare del credito d'imposta teorico spettante;
- l'impegno a presentare la richiesta preventiva di accesso al credito d'imposta così come stabilito dal citato decreto.

L'accoglimento dell'istanza provvisoria riconosce solamente l' eleggibilità culturale (Tabella A, allegato DM 15 marzo 2018).

Il credito d'imposta, pari al 30% delle spese sostenute, fino a un massimo di 300.000 euro annui per ogni impresa o gruppo di imprese, potrà essere riconosciuto nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 10 e 11 del citato decreto, per lo sviluppo delle opere che si siano viste riconoscere dapprima l' eleggibilità culturale con la presentazione dell'istanza provvisoria.

Si ricorda che...



La disciplina delle agevolazioni in campo cinematografico e audiovisivo è stata rivista con la pubblicazione della legge 220/2016 che ha previsto l'erogazione di benefici sotto forma di credito d'imposta.

Il MIBACT con il DM 15 marzo 2018 ha definito la suddivisione dei 400 milioni di euro destinati al Fondo per il cinema e l'audiovisivo. Il Fondo, per 227 milioni di euro su un totale di 400 milioni, è destinato alle agevolazioni fiscali sotto forma di credito d'imposta. Le risorse sono così ripartite:

- 122,5 milioni per il credito di imposta per le imprese di produzione cinematografica ed audiovisiva;
- 11 milioni per il credito di imposta per le imprese di distribuzione;
- 32,5 milioni per il credito di imposta per le imprese dell'esercizio

cinematografico, per le industrie tecniche e di postproduzione;

- 26 milioni per il credito di imposta riconosciuto agli esercenti sale cinematografiche per il potenziamento dell'offerta cinematografica;
- 25 milioni per il credito di imposta per l'attrazione in Italia di investimenti cinematografici e audiovisivi;
- 10 milioni per il credito di imposta per le imprese non appartenenti al settore cinematografico e audiovisivo.

6. LOCAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI: LOCAZIONI BREVI E BED & BREAKFAST

La Legge 21 giugno 2017, n. 96 di conversione del DL 24 aprile 2017, n. 50 (art. 4) ha introdotto nel nostro ordinamento le disposizioni riguardanti il regime fiscale delle locazioni brevi: trattasi dei contratti di locazione avente ad oggetto immobili ad uso abitativo, per una durata non superiore a 30 giorni nell'anno solare, inclusi quelli che prevedono prestazioni dei servizi di fornitura biancheria e di pulizia dei locali.

6.1 Le locazioni brevi

Tali contratti devono esser 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.

I contratti in questione sono stipulati con l'intento di soddisfare esigenze abitative transitorie, anche per finalità turistiche, e sono individuati sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata. Pertanto, non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicare gli elementi del contratto, vale a dire i contraenti, l'oggetto (l'immobile e eventuali prestazioni accessorie), la durata e il corrispettivo.

Con riferimento all'ambito soggettivo, la norma richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che operano al di fuori della attività d'impresa; l'esclusione dall'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto.

Le medesime disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni descritte in

STUDIO CATELLANI

COMMERCIALISTI -REVISORI CONTABILI

precedenza. L'ambito applicativo è determinato, pertanto, in base alla causa del contratto e non in base al diritto che ha sull'immobile colui che lo mette a disposizione.

Per quanto concerne l'ambito oggettivo, invece, la locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione.

Il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali, in quanto tali servizi sono strettamente funzionali alle esigenze abitative di breve periodo. Allo stesso modo, secondo le indicazioni fornite con la Circolare n. 24 /E del 12 ottobre 2017, tali condizioni valgono anche per altri servizi forniti a corredo della messa a disposizione dell'immobile come, ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata; infatti, tali servizi, nonostante non siano elencati nella norma istitutiva (articolo 4 del D.L. 50/2017) risultano strettamente connessi all'utilizzo dell'immobile, tanto che ne costituiscono un elemento caratterizzante che incide sull'ammontare del canone o del corrispettivo.

Attenzione: La norma prevede una durata non superiore a 30 giorni per le locazioni brevi: il termine deve essere considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale. Anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, fermo restando che se la durata delle locazioni intervenute nell'anno tra le medesime parti è complessivamente superiore a 30 giorni, occorre porre in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto (Circolare n.12 del 1998).

Per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve, stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017, trova applicazione la cedolare secca (di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23), ossia la possibilità di optare per un'imposta sostitutiva con l'aliquota del 21 per cento.

Qualora il locatore si avvalga di soggetti intermediari, come ad esempio portali telematici di settore, tali soggetti che intervengono nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve devono operare all'atto del pagamento al beneficiario una ritenuta del 21 per cento sul relativo ammontare, oltre a provvedere al versamento con le modalità di cui all'art. 17 del D.lgs. 241/1997 e alla relativa certificazione, ai sensi dell'art. 4 del regolamento di cui al DPR n. 322/1998. Qualora il locatore abbia optato per la cedolare secca, la ritenuta sarà considerata a titolo d'imposta, in caso contrario sarà considerata a titolo d'acconto.

La disciplina in esame non trova invece applicazione se insieme alla messa a disposizione dell'abitazione sono forniti servizi aggiuntivi che non presentano una necessaria connessione con la finalità residenziale dell'immobile quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto/bici a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello seppur minimo di organizzazione, non compatibile con il semplice contratto di locazione, come nel caso della attività di bed and breakfast occasionale.

6.2 Attività di bed & breakfast

Ai fini civilistici non esiste una definizione esatta dall'attività di bed & breakfast. I B&B sono notoriamente strutture ricettive extralberghiere che offrono oltre alla locazione breve anche la prima colazione. La crisi economica degli ultimi anni ha spinto molti proprietari ad avviare un'attività di questo tipo al fine di conseguire una forma di guadagno "sicura" soprattutto nelle grandi città turistiche.

Secondo la definizione dell'art. 12, comma 3 del Codice del Turismo, *"i bed & breakfast sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi"*. La legge quadro per il turismo rimanda agli organi territoriali la classificazione delle attività turistico-ricettive, pertanto, la materia è disciplinata dalle leggi regionali e dai regolamenti comunali che possono porre, tra gli altri, anche limiti alla durata dei soggiorni offerti.

Ai fini delle imposte dirette, se l'attività di B&B è esercitata in forma non imprenditoriale, ossia occasionalmente e non in modo continuativo, si consegue un reddito di natura diversa, ai sensi dell'articolo 67, co. 1, n. 3), lett. i) del Tuir, con tassazione secondo aliquote ordinarie Irpef; diversamente, venendo a mancare il carattere dell'occasionalità dell'attività svolta, il reddito conseguito va ricondotto nell'ambito dell'attività di impresa, ex articolo 55 del Tuir, con obbligo di apertura della partita IVA. Sul punto, si segnala un'interessante sentenza della CTR Sicilia 21 agosto 2017, 3080 che, nel rispetto della Legge Regionale Sicilia (23 dicembre 2000, n. 32, art.88) ha condannato la parte ricorrente in giudizio in quanto *"era stato, infatti, accertato che lo svolgimento dell'attività di B&B espletata dal ricorrente non poteva beneficiare dell'esclusione dell'IVA, atteso il carattere di stagionalità, essendo organizzata in modo sistematico al fine di conseguire uno scopo, anziché quello della occasionalità. E, inoltre, le camere dell'immobile utilizzato per l'attività di B&B erano tutte utilizzate per alloggi della clientela, venendo, dunque, a mancare un altro requisito previsto dalla norma, ossia quello della residenza del titolare dell'attività presso l'immobile e la conduzione prettamente familiare della stessa"*. Dalla sentenza

citata emerge che se l'attività di B&B è organizzata e gestita in modo professionale, tale attività viene equiparata alle strutture alberghiere o para-alberghiere.

I proventi derivanti dall'esercizio di attività commerciale potranno quindi essere qualificati come redditi diversi solo nel caso in cui l'attività risulti essere occasionale. In tal caso, i proventi derivanti dalla locazione turistica, integrata con la prestazione di servizi accessori, costituiscono redditi diversi, determinati come differenza fra l'ammontare dei corrispettivi percepiti e le spese inerenti alla loro produzione.

I proventi derivanti dall'esercizio di attività commerciale dovranno, invece, essere qualificati come redditi d'impresa nel caso in cui detta attività sia esercitata in via abituale e sia organizzata in forma d'impresa; in tali circostanze resta ferma la possibilità di avvalersi del regime forfetario, che consente di determinare il reddito imponibile applicando all'ammontare dei ricavi e dei compensi percepiti un determinato coefficiente di redditività, versando un'imposta sostitutiva fissa nella misura del 15%.

Si ricorda che...



L'attività di B&B potrebbe infine trovare dei limiti anche nel regolamento di condominio: sul punto si evidenzia un orientamento giurisprudenziale non uniforme sulla possibilità che il regolamento condominiale vieti l'esercizio di tale attività (ad esempio, Sentenza della Cassazione 19 marzo 2018, n. 6769).