

# B&B in condominio, come aprirlo e quali tasse pagare

Il numero dei bed & breakfast è in continuo aumento. I motivi sono i più disparati: la difficoltà di trovare un lavoro, il peso fiscale degli immobili sfitti, gli incentivi per il turismo e chi più ne ha più ne metta. Sta di fatto che non solo nelle città d'arte, ma in tutta la penisola si nota un incremento esponenziale di tali attività. Le norme regionali definiscono i B&B come attività ricettive a conduzione familiare, in quanto di solito si tratta di attività saltuarie, con numero di posti-letto limitato, svolte da privati che mettono a disposizione dei turisti una parte della propria casa. La formula, ben nota all'estero, sembra avere fortuna anche in Italia.

---

La normativa  
di settore,  
il regime fiscale

I problemi in  
condominio

*Contributo a cura di*

**Donato Palombella**

---

## BED & BREAKFAST

# B&B in condominio, come aprirlo e quali tasse pagare

Il numero dei bed & breakfast è in continuo aumento. I motivi sono i più disparati: la difficoltà di trovare un lavoro, il peso fiscale degli immobili sfitti, gli incentivi per il turismo e chi più ne ha più ne metta. Sta di fatto che non solo nelle città d'arte, ma in tutta la penisola si nota un incremento esponenziale di tali attività. Ma di che cosa si tratta? Il nome (la cui traduzione letteralmente è "letto e prima colazione") rende benissimo l'idea: si tratta di proporre ospitalità in abitazioni private offrendo alloggio, prima colazione e alcuni servizi correlati. Le norme regionali definiscono i B&B come attività ricettive a conduzione familiare, in quanto di solito si tratta di attività saltuarie, con numero di posti-letto limitato, svolte da privati che mettono a disposizione dei turisti una parte della propria casa. La formula, ben nota all'estero, sembra avere fortuna anche in Italia.

---

**Donato Palombella**  
*Giurista d'impresa*

**S**ecundo l'ISTAT, il numero dei B&B in Italia è in continuo aumento: 23.000 nel 2013, 25.000 nel 2014, oltre 26.700 nel 2015, con un incremento del 6% annuo. Il fatturato viene stimato in circa € 200 milioni assicurando una fonte di guadagno più o meno stabile a circa 40.000 persone, con un reddito *pro capite* di € 5.000.

› Il 60% dei B&B risulta gestito da personale femminile;

- › il 49% dei proprietari-gestori ha un'età compresa tra 46 e 56 anni;
- › il 52% dei proprietari-gestori possiede un diploma di scuola superiore o una laurea. Quanto alla composizione territoriale, avremo: 10.088 al nord (38%); 5.857 nel centro Italia (22%); 10.755 al sud (40%); il 24% degli ospiti proviene da Paesi esteri e ha un'età media tra i 25 e 40 anni.

### **Il primi passi necessari per aprire "bottega"**

Per aprire un B&B occorre presentare una SCIA (comunicazione certificata di inizio attività) allo sportello SUAP (sportello unico attività produttive), il che permetterà di avviare immediatamente l'attività. La docu-

mentazione necessaria varia da comune a comune, di norma occorrerà esibire la planimetria dell'immobile, una auto-dichiarazione sul titolo di possesso (proprietà o locazione) e una serie di certificati sulla regolarità degli impianti. A volte viene richiesta la delibera assembleare che autorizza lo svolgimento dell'attività o una polizza assicurativa che copra eventuali danni subiti dai potenziali clienti. Nel caso occorrerà aprire la pratica presso il locale ufficio del turismo per la classificazione della struttura e il monitoraggio degli ospiti, in quanto anche i B&B, come tutte le strutture ricettive, devono comunicare alle autorità locali di pubblica sicurezza le generalità degli ospiti. La partita IVA non è sempre necessaria.

### **I requisiti dell'immobile**

La normativa in materia non è uniforme, per cui occorrerà attenersi alle norme regionali e ai regolamenti comunali.

In generale potremmo affermare che gli immobili dovranno essere in regola con le norme urbanistiche ed edilizie, igienico-sanitarie e di sicurezza, occorrerà munirsi quindi della relativa certificazione sulla sicurezza degli impianti e della ormai onnipresente certificazione energetica. Le norme locali inoltre indicheranno i requisiti minimi della struttura, quali il numero degli ospiti in relazione alle superfici, i locali igienico-sanitari, gli arredi di base.

### **I problemi vengono dal condominio**

Quante volte le nostre mamme ci hanno ricordato che “questo non è un albergo”?

La stessa ammonizione spesso riecheggia nelle assemblee di condominio e con toni ben più aggressivi di quelli dei nostri genitori. Il fatto è che non fa piacere vedere il via vai di sconosciuti: gli oneri di gestione potrebbero aumentare notevolmente (si pensi all'uso dell'ascensore) per non parlare

del caos e della possibilità che estranei si intrufolino indisturbati nel fabbricato non sempre con intenzioni pacifiche. Insomma, al di là delle ricadute economiche e sociali, occorre stabilire se questa attività possa essere esercitata all'interno di un condominio.

### **La normativa di settore**

La materia è disciplinata dalla legge 217 del 17 maggio 1983, “*Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica*”, e da una miriade di leggi e regolamenti regionali (si veda la tabella a fine articolo).

In base a tale normativa, alcune regioni hanno cercato di favorire il turismo prevedendo che l'esercizio dell'attività di B&B (che, in sostanza, è pur sempre un'attività economica), ai fini urbanistici, non richieda il cambiamento di destinazione d'uso dell'immobile, ma ciò non sembra avere risolto il problema, in quanto, come vedremo in seguito, l'ostacolo maggiore è rappresentato dai conflitti condominiali.

### **Il caso della Lombardia: riflettori sul regolamento condominiale**

La Lombardia è una delle tante regioni ad aver legiferato in materia. L'art 45, comma 4, della L.R. 15 del 16 luglio 2007 (poi abrogata dall'art. 86, comma 1, lett. i), della L.R. 27 del 1° ottobre 2015) considerava i bed & breakfast come un'attività «[...] esercitata in case unifamiliari o, previa approvazione dell'assemblea dei condomini, in unità condominiali e comunque l'esercizio dell'attività non determina il cambio della destinazione d'uso dell'immobile».

La norma regionale, quindi, subordinava espressamente l'esercizio dell'attività all'autorizzazione del condominio. Così facendo, le iniziative venivano bloccate prima ancora di nascere, in quanto chi frequenta le assemblee condominiali può immaginare co-

me sia difficile ottenere una simile autorizzazione da parte dell'assemblea.

Nel caso in esame, come da copione, l'assemblea rifiuta il benessere e il proprietario dell'appartamento ricorre al TAR, che, con ordinanza del 23 gennaio 2008, solleva questione di legittimità costituzionale della norma regionale. A parere del giudice amministrativo, la legge regionale sarebbe in contrasto con le norme del codice civile che disciplinano i rapporti in ambito condominiale. Le regioni, quindi, sarebbero fuori dai giochi non potendo legiferare in materia.

### **Il parere della Corte Costituzionale**

La Corte Costituzionale, con la sent. n. 369 del 14 novembre 2008, riconosce le ragioni del TAR. Secondo la Consulta, vi è «l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati, deve ritenersi un'esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza (...). La specifica norma censurata incide direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. Essa infatti, pur inserita in un contesto di norme dettate a presidio di finalità turistiche, è destinata a regolamentare l'interesse, tipicamente privatistico, del decoro e della quiete del condominio. (...) La disposizione censurata disciplina la materia condominiale in modo difforme e più severo rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, degli artt. 1135 e 1138. Tali norme sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può portare limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio».

### **Gli effetti della sentenza costituzionale**

La Corte Costituzionale non ha legittimato l'esercizio dei B&B in condominio, bensì si è limitata a stabilire che una legge regionale non può modificare le norme dettate dal codice civile in materia di condominio. Concetto, quest'ultimo, recentemente ribadito dalla Cassazione, che ha stabilito: «al legislatore regionale non è consentito incidere su un principio di ordinamento civile e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e condominio [...]» (Cass., ord. 13 novembre 2014, n. 7004, depositata il 16 gennaio 2015).

Applicando tale principio, si deduce che le norme del regolamento condominiale che vietano l'esercizio del B&B sono e rimangono del tutto legittime, in quanto i regolamenti condominiali hanno natura contrattuale e, come tali, hanno forza di legge tra le parti (art. 1372 cod. civ.).

Le leggi regionali quindi non possono risolvere il problema e la legge dello Stato 220/2012, che ha introdotto la riforma del condominio, sembra non essersi accorta del problema. In altre parole, alla resa dei conti, i bed and breakfast rimangono sottoposti a un duplice vincolo: amministrativo (in quanto sarà necessario ottenere le prescritte autorizzazioni) e di natura civilistica (essendo necessario rispettare le norme contenute nel regolamento condominiale).

### **B&B nelle "civili abitazioni", non serve il cambio d'uso**

Aprire un B&B all'interno di un condominio non è impresa facile, in quanto occorre vincere la resistenza, più o meno fondata, dei vicini. La Cassazione, fin troppo spesso, è stata chiamata a dirimere controversie su questo tema, il che dimostra quanto l'argomento possa essere spinoso.

La lite scoppia a causa dell'interpretazione di una clausola contenuta nel regola-

mento condominiale del seguente tenore: «è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato».

Tale clausola vieta di aprire un B&B?

Secondo la Corte di Appello di Roma, il B&B può essere esercitato esclusivamente all'interno di una civile abitazione. Tale tesi troverebbe un proprio solido fondamento nella sent. n. 369/2008 della Corte Costituzionale, nonché nella normativa locale, ovvero nell'art. 2, lett. a, del regolamento della regione Lazio n. 16/2008, che stabilisce: «l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo [ovvero come B&B] non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici».

Quindi, se il regolamento condominiale vieta di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione e il B&B può essere esercitato in un civile abitazione, ne discende, per forza di cose, che il regolamento condominiale non vieta il B&B. Il processo logico piace alla Cassazione, che conferma il verdetto della Corte d'Appello. La Cassazione conclude affermando che, «in materia condominiale, il regolamento non può impedire ai condomini la destinazione delle unità abitative per l'esercizio dell'attività di bed and breakfast, non comportando l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Non sussiste peraltro alcuna incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento condominiale, ove l'attività di bed and breakfast non comporti conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini» (Cass. civ., Sez. II, sent. 20 novembre 2014, n. 24707).

### **Occorre rispettare dei limiti del regolamento condominiale**

Secondo la Cassazione, non è vietato adibire l'abitazione privata posta all'interno di

un condominio ad attività di “affitta camere”, purché, bene inteso, non si rechi pregiudizio ai vicini.

A proposito dei limiti contenuti nel regolamento di condominio, gli Ermellini sottolineano che non è possibile comprimere il diritto di proprietà dei singoli condomini; i regolamenti contrattuali possono contenere delle disposizioni atte a disciplinare e regolamentare la destinazione e l'uso degli immobili, ma è necessario che le clausole contrattuali siano chiare e gli eventuali limiti siano espressamente indicati, non essendo possibile desumerli in via interpretativa. L'attività di bed & breakfast, secondo la Cassazione, non comporta un utilizzo diverso degli immobili, che sono e rimangono delle “civili abitazioni” senza che da ciò sia possibile desumere implicitamente un danno per gli altri condomini (Cass. civ., Sez. II civ., sent. 20 novembre 2014, n. 24707).

In definitiva, chi vuole creare un B&B non necessita dell'approvazione dell'assemblea condominiale, a meno che ovviamente il regolamento condominiale non vieti espressamente l'esercizio di tale attività e purché non si arrechino danni ai vicini di casa.

### **Prevale la volontà dell'assemblea**

Quasi parallelamente abbiamo l'ord. n. 7004 del 13 novembre 2014, depositata in data 16 gennaio 2015, con cui la Cassazione stabilisce che è necessario verificare quanto disposto dal regolamento condominiale. Nell'occasione si tratta di stabilire la legittimità della delibera assembleare che autorizzava un condomino a esercitare l'attività di bed and breakfast.

Ancora una volta la Cassazione conferma il parere della Corte d'appello, ma, questa volta, viene data maggiore importanza alla volontà assembleare che può decidere autonomamente di autorizzare o negare l'esercizio del B&B a prescindere dal rispetto delle

norme urbanistiche e regolamentari in materia di turismo. Di conseguenza viene dichiarata l'invalidità della delibera assembleare assunta a maggioranza, che aveva autorizzato due condomini allo svolgimento del bed & breakfast all'interno della propria unità immobiliare. Interessante la motivazione: viene denunciato il contrasto tra l'attività di B&B e l'uso abitativo contrattualmente stabilito nel regolamento condominiale contrattuale che prevedeva: «i proprietari del fabbricato si impegnano sin da ora a destinare esclusivamente ad abitazione singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione».

Nel caso in esame, gli Ermellini hanno sottolineato che «circa la rilevanza della legge regionale che esclude che il bed and breakfast possa integrare un mutamento di destinazione d'uso, occorre ribadire che la legge regionale ha finalità diverse, relative alla classificazione delle attività (alberghiera o non alberghiera), e non può incidere sui rapporti privatistici e sugli obblighi che reciprocamente si assumono i condomini, in questo caso con un regolamento contrattuale».

La Cassazione evidenzia altresì che normalmente, quando il regolamento condominiale contrattuale contiene una clausola che vieta il cambio di destinazione d'uso degli immobile, la volontà delle parti è quella di evitare che le singole unità immobiliari vengano utilizzate per un uso diverso dall'abitazione dei condomini eliminando altre possibilità di utilizzo. Ancora più recentemente la Cassazione ha ritenuto legittima la clausola contenuta nel regolamento di condominio che vieta di trasformare un appartamento in bed & breakfast. E non solo: il proprietario non può neanche opporre la circostanza che, in passato, tale uso sia stato consentito, in quanto la violazione

pregressa non giustifica nuove violazioni (Cass., sent. 7 gennaio 2016, n. 109).

### **Il regolamento vieta il B&B**

Motivo del contendere sempre la liceità dell'attività di bed & breakfast condotta da uno dei condomini.

Illegittima secondo il condominio, sulla base di un preciso divieto contenuto nel regolamento contrattuale; legittima secondo l'interessato, in quanto, a suo dire, non espressamente vietata. In effetti, a leggere il testo della sentenza, si capisce subito che il regolamento non menzionasse esplicitamente il cosiddetto B&B, quanto piuttosto l'attività alberghiera di affittacamere e di pensione.

La Suprema Corte di Cassazione, chiamata a pronunciarsi sulla conformità alla legge della sentenza d'appello che aveva accolto il ricorso del condominio, ha dunque evidenziato che «la Corte di merito, correttamente attenendosi alla *ratio* della disposizione dell'art. 9 del regolamento, quale risultante dal suo tenore letterale, ha evidenziato, con argomentazioni assolutamente logiche e aderenti alla natura dell'impegno assunto dai condomini, che l'attività di bed and breakfast rientra tra quelle vietate, essendo in tutto riconducibile all'attività di affittacamere, espressamente non consentita dal testo regolamentare» (Cass. civ., Sez. II, sent. 23 dicembre 2010, n. 26087).

### **Nessuna differenza tra B&B e affittacamere**

A finire sotto la lente, questa volta, è una clausola del regolamento condominiale che stabilisce letteralmente: «è vietato di destinare gli appartamenti a uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affit-

to camere vuote o ammobiliate o di farne comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato».

La Corte di Cassazione, confermando il verdetto della Corte d'appello, sentenza che non vi è alcuna differenza tra l'affittacamere e il B&B: l'attività è vietata, perché in contrasto con il regolamento di condominio (Cass. civ., Sez. II, sent. 7 gennaio 2016, n. 109). Per inciso, l'attività di affittacamere (o, per dirla in inglese, la *guest house* ovvero "casa per ospiti") è una abitazione privata, o una parte di essa, adibita all'uso esclusivo degli ospiti, per cui, sotto molteplici aspetti, è simile ai B&B.

### **Vietati affittacamere e B&B**

Ancora una volta si discute dell'equiparazione tra B&B e affittacamere. In questo caso il regolamento condominiale non menziona esplicitamente il B&B, ma vieta l'attività alberghiera di affittacamere e di pensione.

La Cassazione, anche in questo caso, ha evidenziato che: «la Corte di merito, correttamente attenendosi alla ratio della disposizione dell'art. 9 del regolamento, quale risultante dal suo tenore letterale, ha evidenziato, con argomentazioni assolutamente logiche e aderenti alla natura dell'impegno assunto dai condomini, che l'attività di bed & breakfast rientra tra quelle vietate, essendo in tutto riconducibile all'attività di affittacamere, espressamente non consentita dal testo regolamentare» (Cass. civ., Sez. II, sent. 23 dicembre 2010, n. 26087).

### **Necessario il cambio di destinazione?**

Vista l'aria di crisi, molti trasformano strutture preesistenti in B&B.

Ci si chiede se tale modifica richieda il preventivo rilascio di un titolo abilitativo dei lavori. Abbiamo, per esempio, il caso di

un immobile industriale magicamente trasformato in una serie di mini-appartamenti utilizzati come B&B, senza alcuna autorizzazione. In tale ipotesi, la Cassazione ha ritenuto che «la modifica della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444 del 2 aprile 1968, quando effettuata con opere, qualifica l'intervento di ristrutturazione edilizia [...] ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 poiché comporta la modifica strutturale della destinazione d'uso dell'immobile da una categoria urbanistica a un'altra». Inutile ricordare che tali interventi sono sempre subordinati a permesso di costruire quando comportino mutamenti della destinazione d'uso degli immobili compresi nelle zone omogenee A ovvero in tutti i centri cittadini (Cass., Sez. III, sent. 25 novembre 2014, n. 15817).

### **Le tasse da pagare**

I B&B sono disciplinati, in genere, da leggi regionali sul turismo alberghiero.

A questo punto c'è da chiedersi se il B&B sia sottoposto alla stessa tassazione di una attività alberghiera.

Tutto nasce da una delibera comunale che, ai fini della Tarsu (tassa sullo smaltimento dei rifiuti), applica a una attività di B&B le stesse aliquote fissate per gli alberghi. Il cittadino, ovviamente, impugna il provvedimento ritenendo applicabili le aliquote fissate per gli immobili adibiti a civile abitazione. Il giudizio si svolge a fasi alterne. La Commissione Tributaria Provinciale accoglie le ragioni dell'amministrazione che applica le imposte non in funzione della destinazione urbanistica dell'immobile e dalla classificazione catastale, bensì della potenziale produzione di rifiuti.

La Comm. trib. reg. Campania, Sez. staccata di Salerno, con sent. n. 129 del 6 aprile

2011, accoglie l'appello proposto dal contribuente. La causa finisce in Cassazione. Gli Ermellini premettono che il comune può istituire tariffe differenziate per fasce di utenza (art. 49 del D.Lgs. 22/1997) distinguendo l'uso domestico e quello non domestico, previo accertamento dell'uso effettivo dei relativi immobili. In tale prospettiva, la classificazione catastale è irrilevante (Cass. Sez. V, sent. 10 agosto 2010, n. 18501).

Ciò posto, la Cassazione ritiene che «Lo svolgimento dell'attività di bed & breakfast in un immobile non ne modifica la destinazione d'uso, quindi sarebbe illegittima una tassa relativa ai bed & breakfast determinata con le stesse modalità di quella dovuta dagli alberghi, in quanto le due fattispecie non sono assimilabili a tali fini, in quanto i bed & breakfast, svolgendo attività ricettiva in maniera occasionale e priva di carattere imprenditoriale, non possono, per espressa previsione normativa, essere equiparati alle strutture ricettive che svolgono l'attività professionalmente».

Ai fini della determinazione delle imposte sullo smaltimento dei rifiuti, peraltro, ciò che conta è la qualità e quantità di rifiuti prodotti e non la destinazione d'uso dell'immobile. «Rientra nella nozione di comune esperienza, salva prova contraria da parte del contribuente, che l'attività di bed & breakfast dà luogo a un'attività di ricezione-ospitalità e somministrazione di alimenti e bevande, con produzione di rifiuti certamente differenti e superiori ad un'utenza residenziale».

Di conseguenza, secondo la Cassazione, il comune può legittimamente istituire una tariffa differenziata per l'uso che si fa di un immobile, a prescindere dalla destinazione catastale, verificando l'utilizzo in concreto da parte del proprietario di servizi come il cambio della biancheria, la

pulizia dei locali, la fornitura del materiale di consumo a fini igienico - sanitari, la manutenzione ordinaria degli impianti e gli altri analoghi, quando tali servizi non siano riferibili solo al proprietario, ma anche ai clienti della struttura adibita a bed & breakfast. La Cassazione ricorda che la denuncia di variazione (parliamo di quella fiscale) non è necessaria, in quanto la stessa va effettuata solo nel cambio di destinazione d'uso.

Appare quindi legittimo il provvedimento con cui il comune preveda una apposita categoria intermedia tra la civile abitazione e gli alberghi tenendo conto della promiscuità tra l'uso normale abitativo e la destinazione ricettiva a terzi (Cass., Sez. V, sent. 19 agosto 2015, n. 16972).

### **Possibile detrarre l'IVA per l'acquisto?**

Un B&B può essere gestito, oltre che da una persona fisica, anche da una società o da un privato che, operando in via professionale, sia soggetto a IVA. Ci si chiede se l'imprenditore che acquisti un immobile, versando regolarmente l'IVA, possa portarla in detrazione. Il nodo è stato sciolto dalla Cassazione, Sez. V civile, con la sent. 5 luglio 2013, n. 16853. Piazza Cavour ha ricordato, in proposito, che le "operazioni attive, con le quali una società commerciale vende beni o fornisce servizi (nel nostro caso, fornisce il servizio di affitto), sono di per sé, per la loro stessa natura, attività di carattere lucrativo, le quali, svolte da un operatore professionale, assumono necessariamente natura imprenditoriale (Cass., sent. 31 marzo 2011, n. 7344; sent. 2 febbraio 2004, n. 1863 e sent. 9 aprile 2003, n. 5599).

Per dirla in breve, la società che gestisce il B&B paga le tasse sul fatturato proveniente dall'attività. Quanto alle operazioni passive, ovvero alla possibilità di portare in detrazione e "recuperare" l'IVA versata, il con-



tribuente ha l'onere di provare l'inerenza del costo sostenuto rispetto all'attività esercitata; in altre parole la società acquirente deve dimostrare che l'immobile è un bene strumentale. Si precisa, in proposito, che l'onere della prova grava sul contribuente e che non è sufficiente dimostrare la qualità di "imprenditore" in capo all'acquirente essendo invece necessario dimostrare l'inerenza o strumentalità dell'acquisto rispetto all'attività effettivamente posta in essere (Cass. civ., Sez. V, sent. 5 luglio 2013, n. 16853; sent. 20 febbraio 2013, n. 4157; sent. 31 gennaio 2013, n. 2362; sent. 17 febbraio 2010, n. 3706; sent. 10 aprile 2009, n. 8785 e sent. 9 giugno 2009, n. 1319).

### **Il regime fiscale**

I proventi dell'attività, al netto delle spese documentabili, sono tassati come "redditi diversi", derivanti da attività commerciale non esercitata abitualmente.

Il "fatturato" su cui pagare le imposte, quindi, sarà determinato dai ricavi al netto delle spese sostenute e documentate inerenti l'attività. Di norma il B&B viene considerata come una attività saltuaria e, come tale, non richiede l'apertura della partita IVA, né l'iscrizione alla Camera di Commercio purché, ovviamente, l'attività sia discontinua il che vuol dire che il B&B non potrà rimanere aperto per tutto l'anno.

Quanto ai costi sostenuti per l'inizio dell'attività (si pensi, per esempio, al mobilio e alle attrezzature da cucina), trattandosi di oneri pluriennali, la deduzione sarà fatta secondo un criterio di proporzionalità in ciascun periodo di imposta.

### **Il canone RAI**

La detenzione di un apparecchio televisivo comporta l'obbligo del pagamento di un canone annuale. I canoni possono essere di due tipi, "ordinario", a carico dei privati, e

"speciale", se la TV si trova in locali destinati a fini di lucro, nel qual caso l'importo viene calcolato in base al numero di televisori posseduti.

Originariamente il bed & breakfast era soggetto a un doppio balzello: il proprietario, infatti, era tenuto a pagare il canone ordinario per la propria abitazione e il canone speciale per gli apparecchi televisivi destinati agli ospiti.

L'Agenzia delle entrate, con il comunicato stampa del 26 aprile 2016 ha chiarito che i titolari di un B&B sono tenuti al pagamento solo del canone speciale; se intestatari di utenza elettrica residenziale, possono evitarne l'addebito presentando la prescritta dichiarazione sostitutiva di non detenzione.

### **Il canone SIAE**

I B&B, inoltre, sono sottoposti al canone SIAE.

L'art. 58 della legge 633 del 22 aprile 1941 "*Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio*" stabilisce che «per l'esecuzione in pubblici esercizi a mezzo di apparecchi radioriceventi sonori, muniti di altoparlante, di opere radiodiffuse, è dovuto all'autore un equo compenso, che è determinato periodicamente d'accordo fra la Società italiana degli autori ed editori (SIAE) e la rappresentanza dell'associazione sindacale competente».

Alla SIAE si applica, per analogia, il principio previsto per il canone TV speciale di conseguenza il B&B sarà tenuto al pagamento dei diritti d'autore se gli apparecchi sono presenti nelle camere degli ospiti e/o negli spazi comuni.

Occorre tener presente che le somme dovute alla SIAE non sono regolamentate per cui occorre "contrattare" e, spesso, è possibile ottenere degli sconti utilizzando le apposite convenzioni sottoscritte dalle associazioni di categoria.

## **NORME E REGOLAMENTI LOCALI SUL BED & BREAKFAST**

---

### **Abruzzo**

---

Disciplina dell'esercizio saltuario di alloggio e prima colazione Bed & Breakfast  
(L.R. 78, 28.4.2000)

Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento giuridico regionale agli obblighi derivanti dalla direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12.12.2006, relativa ai servizi nel mercato interno, nonché, per la semplificazione e miglioramento dell'efficacia dell'azione amministrativa della regione e degli Enti locali per le attività aventi rilevanza economica, e per la manutenzione normativa di leggi regionali di settore  
(L.R. 5, 18.2.2010)

---

### **Basilicata**

---

Disciplina dell'attività di Bed & Breakfast  
(L.R. 8, 4.6.2008)

---

### **Calabria**

---

Disciplina dell'attività di accoglienza ricettiva a conduzione familiare denominata "Bed and Breakfast"  
(L.R. 2, 26.2.2003)

---

### **Campania**

---

Disciplina dell'attività di Bed and Breakfast  
(L.R. 5, 10.5.2001)

---

### **Emilia Romagna**

---

Approvazione standard strutturali e requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione. Adozione del simbolo per attività di alloggio e prima colazione a carattere familiare denominati Bed & Breakfast  
(Delib. Giunta reg. n. 2871, 17.12.2001)

Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità  
(L.R. 16, 28.7.2004)

Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti di esercizio per l'esercizio dell'attività saltuaria di alloggio e prima colazione  
(Delib. Giunta reg. n. 2149, 2.11.2004)

Modulistica relativa all'attività di Bed & Breakfast"  
(Determina Responsabile del servizio n. 17649, 26.11.2004)

Modulistica relativa all'attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed and breakfast)  
(Circ. 3.10.2008, prot.PG/08/227543)

Modulistica relativa all'attività saltuaria di alloggio e prima colazione (bed and breakfast)  
(Determina dirigenziale n. 14548, 15.12.2010)

---

### **Friuli Venezia Giulia**

---

Disposizioni in materia di turismo itinerante e regolamentazione dei Bed & Breakfast  
(L.R. 17, 5.7.1999)

Disciplina organica del turismo  
(L.R. 2, 16.1.2002)

---

### **Lazio**

---

Nuova disciplina delle strutture ricettive extralberghiere  
(Regolamento eq. 8, 7.8.2015)

---

### **Liguria**

---

Testo Unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche  
(L.R. 32, 12.11.2014)

---

### **Lombardia**

---

Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo  
(L.R. 27, 1.10.2015)

---

---

### **Marche**

Modifiche ed integrazioni alle L.R. 31 del 12.8.1994 sulle strutture extra-alberghiere e L.R. 41 del 14.7.1997 sull'attività di organizzazione ed intermediazione di viaggi e turismo  
(L.R. 8, 14.2.2000)

Testo unico delle norme regionali in materia di turismo  
(L.R. 9, 11.7.2006)

---

### **Molise**

Norme in materia di attività ricettiva alla produzione di servizi per l'ospitalità - "Bed & Breakfast"  
(L.R. 13, 12.7.2002)

---

### **Piemonte**

Integrazione della L.R. 31 del 15.4.1985 e modifica della L.R. 18 dell'8.7.1999  
(L.R. 20, 13.3.2000)

Disposizioni regionali in materia di semplificazione  
(L.R. 3, 11.3.2015)

---

### **Puglia**

Disciplina dell'attività ricettiva di Bed & Breakfast  
(L.R. 27, 7.8.2013)

---

### **Sardegna**

Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere, integrazioni e modifiche alla L.R. 22 del 14.5.1984, concernente: "Norme per la classificazione delle aziende ricettive" e abrogazione della L.R. 21 del 22.4.1987  
(L.R. 27, 12.8.1998)

L.R. 27 del 12.08.1998, art. 6. Esercizio saltuario del servizio di alloggio e prima colazione. Atto di indirizzo applicativo ai comuni.  
(Delib. n. 11/6, 30.3.2001)

---

### **Sicilia**

Disposizioni per l'attuazione del POR 2000-2006 e di riordino dei regimi di aiuto alle imprese  
(L.R. 32, 23.12.2000)

---

### **Toscana**

Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo con le modifiche apportate dalla L.R. 25/2016 "Riordino delle funzioni provinciali in materia di turismo in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 42/2000 e alla L.R. 22/2015"  
(L.R. 42, 23.3.2000)

---

### **Trentino Alto Adige**

Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica  
(L.P. 7, 15.5.2002)

---

### **Umbria**

Ulteriori modificazioni e integrazioni della L.R. 8 del 14.3.1994 - Norme sulla classificazione degli esercizi ricettivi extralberghieri e all'aria aperta  
(L.R. 2, 15.1.2001)

Testo unico in materia di turismo  
(L.R. 13, 12.7.2013)

---

### **Valle d'Aosta**

Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere  
(L.R. 11, 29.5.1996)

Modificazioni della L.R. 11 del 29.5.1996 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere)  
(L.R. 23, 4.8.2000)

---

### **Veneto**

Modifiche della L.R. 45 del 14.6.2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e successive modificazioni  
(L.R. 45, 30.12.2014)

---