

Tassazione casa vacanze, b&b e affittacamere: come funziona?

Indice

CAPITOLO 1

Introduzione **05**

CAPITOLO 2

Normative regionali **06**

CAPITOLO 3

Quale Partita Iva scegliere? **08**

CAPITOLO 4

Partita Iva a regime forfettario **09**

CAPITOLO 5

Partita Iva a regime ordinario **11**

Indice (cont.)

CAPITOLO 6

Quando non è necessaria la Partita Iva?

12

CAPITOLO 7

Come aprire la Partita Iva?

14

CAPITOLO 8

Quali sono le spese detraibili?

19

CAPITOLO 9

Conclusione

22

Introduzione

Guadagnare grazie alla tua casa vacanze, B&B o affittacamere è sicuramente entusiasmante, ma bisogna tenere conto delle **tasse da pagare** e l'impatto che possono avere sui tuoi guadagni. Per quanto il tuo anno possa essere andato economicamente bene, *quel bonifico diretto alle casse dello Stato fa' sempre un po' "male"*. Da operatore nel settore extralberghiero, è importante **comprendere la fiscalità e le opportunità di detrazione fiscale disponibili per te**.

In questa guida, ti forniremo una panoramica sulle imposte e obblighi fiscali che devi considerare per gestire correttamente la tua attività. Tratteremo argomenti come l'IVA, la tassazione, gli adempimenti richiesti e le spese detraibili. **Potrai scoprire come ridurre il carico fiscale legato a investimenti, manutenzione, promozione e altre attività correlate alla tua attività extralberghiera**.



Occhio alle normative regionali!

Grazie alla normativa sul Turismo (Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79), **le regioni possono regolamentare autonomamente il settore degli alloggi extra-alberghieri**, come case vacanze, B&B, affittacamere e locazioni turistiche. Questa normativa riguarda diversi aspetti, tra cui l'organizzazione turistica regionale e la distribuzione delle responsabilità in materia di turismo tra regione, province e comuni, la regolamentazione degli operatori turistici (come le agenzie di viaggio e le imprese turistiche), la disciplina delle strutture ricettive (come campeggi, Bed & Breakfast, casa vacanze e affittacamere) e il sostegno alle imprese turistiche.



È, dunque, fondamentale comprendere che la fiscalità delle case vacanza può variare notevolmente, soprattutto a causa delle **differenze nella legislazione regionale**. È importante che tu rimanga sempre aggiornato sulle ultime novità consultando il sito ufficiale della tua regione. Lì troverai eventuali integrazioni, modifiche o nuove pubblicazioni che potrebbero essere importanti per te. Continua a controllare il portale ufficiale della tua regione, così sarai sempre al passo con le informazioni più recenti.

Di seguito trovi una **lista** di link che ti permetteranno di consultare direttamente le **fonti ufficiali di ogni Regione**, fornendo informazioni dettagliate sulle normative fiscali regionali relative agli affitti turistici, Bed and Breakfast, case vacanze e affittacamere.

- Regione Abruzzo: [Legge Regionale Bed and Breakfast del 29.12.2011, N.44](#)
- Regione Basilicata: [Legge Regionale 4 Giugno 2008, N. 8](#)
- Regione Calabria: [Legge Regionale del 07.08.2018, N. 34](#)
- Regione Campania: [Legge regionale 10.05.2001, N. 5](#) (Vedi anche integrazioni leggi regionali: 07.08.2014, N. 16 / 08.08.2016, N. 22 / 02.08.2018, N. 26)
- Regione Emilia-Romagna: [Art. 13 della L.R. 28 luglio 2004, n. 16](#)
- Regione Friuli-Venezia-Giulia: [Legge Regionale 21/2016, art. 25](#)
- Regione Lazio: [Regolamento 7 agosto 2015, n. 8](#)
- Regione Liguria: [Legge regionale 12 novembre 2014, n. 32](#)
- Regione Lombardia: [Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27](#)
- Regione Marche: [Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9](#)
- Regione Molise: [Legge Regionale 12 luglio 2002, n. 13](#)
- Regione Piemonte: [Regolamento regionale n. 4 del 08 giugno 2018](#)
- Regione Puglia: [Legge Regionale del 7 Agosto 2013, n. 27](#)
- Regione Sardegna: [Allegato A alla Delibera G.R. n. 1/13 del 8.1.2019](#)
- Regione Sicilia: [Legge Regionale n. 32 del 23/12/2000, art. 88](#)
- Regione Toscana: [Legge regionale 18 maggio 2018, n. 24](#)
- Provincia Autonoma di Trento: [Legge provinciale 23 ottobre 2014, n. 11](#)
- Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige: [Decreto del Presidente della Giunta provinciale del 27 agosto 1996, n. 32](#)
- Regione Umbria: [Regolamento Regionale 13 settembre 2018, n. 8](#)
- Regione Val d'Aosta: [Legge regionale 4 agosto 2000, n. 2](#)
- Regione Veneto: [Deliberazione della Giunta Regionale n. 419 del 31 marzo 2015](#)



Quale Partita IVA scegliere?

La gestione delle tasse per i proprietari di case vacanze o property manager con partita IVA può essere un argomento complesso, ma è **fondamentale comprendere le opzioni disponibili e le relative implicazioni fiscali**. Quando si apre una partita IVA, sia come proprietario che come property manager, è possibile, ormai da qualche anno, scegliere tra il regime forfettario e la tassazione a scaglioni IRPEF.

Partita IVA a regime forfettario

Se opti per il regime forfettario, le tasse saranno fisse al **15% su una percentuale del fatturato** che riesci a generare. Tuttavia, è importante notare che puoi beneficiare di un'aliquota ridotta del 5% per i primi cinque anni se la tua attività rientra nella categoria di startup, ovvero se non hai mai aperto una partita IVA o se non l'hai aperta negli ultimi tre anni. Questo incentivo fiscale mira a sostenere i nuovi imprenditori e incoraggiare la creazione di nuove attività come, ad esempio, aprire case vacanze e affittacamere.

La **legge Bilancio del 2023** ha stabilito come limite di fatturato massimo per rientrare nel regime forfettario **85.000 € annui** dando la possibilità, in caso si superasse la soglia, di uscire da questo regime l'anno successivo, fermo restando che si resti sotto i 100.000 € annui. Se si dovesse superare quest'ultima cifra, l'uscita dal regime forfettario sarà immediato.



Nel **regime forfettario** le spese deducibili non sono gestite in maniera dettagliata come avviene con la partita IVA ordinaria (ad esempio, inserendo tutte le fatture), ma vengono considerate come una percentuale del fatturato, specificata in base al codice di attività svolta.

Questo significa che **non è necessario elencare e documentare singolarmente le spese**, semplificando la gestione contabile. Inoltre, il regime forfettario potrebbe rappresentare una scelta vantaggiosa per coloro che hanno spese contenute o che preferiscono una maggiore semplicità amministrativa.



Partita IVA a regime ordinario

Nel caso in cui non sia possibile aderire al regime forfettario o si scelga di non farlo, si entra nel sistema delle aliquote IRPEF, in cui la tassazione **varia tra il 23% e il 43%**, a seconda del reddito.

Il reddito, in questo caso, rappresenta la differenza tra l'introito derivante dall'attività di casa vacanze e i costi sostenuti per svolgerla.

È fondamentale sottolineare che la tassazione si basa sul reddito imponibile, che rappresenta il profitto generato meno le spese sostenute. Pertanto, grazie alla partita IVA, è possibile dedurre le spese connesse all'attività di casa vacanze, riducendo l'imponibile su cui viene calcolata l'imposta.

Ridurre l'imponibile significa pagare meno imposte e mantenere una maggiore parte dei guadagni aziendali.

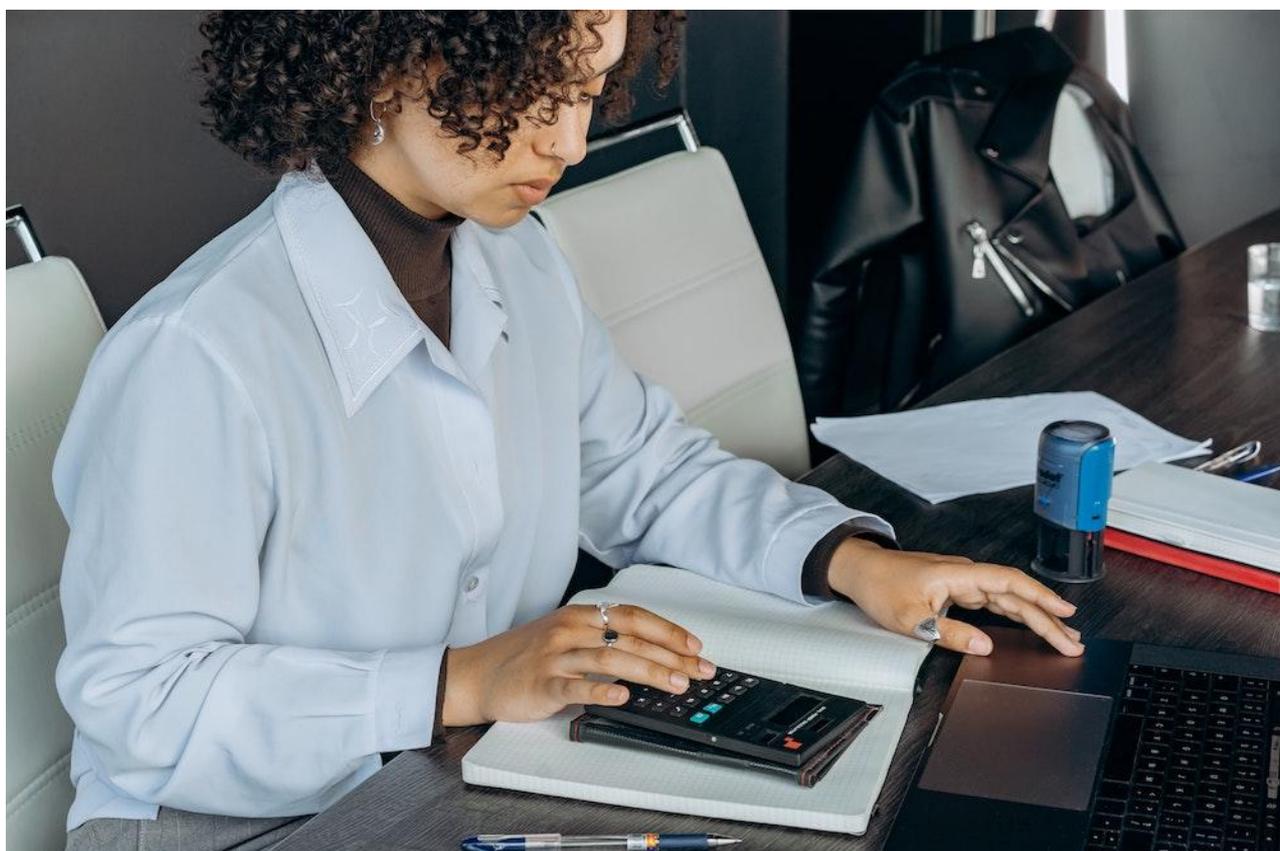
Tuttavia, è importante mantenere **documentazione accurata e completa di tutte le spese sostenute** che più avanti andremo ad elencare, come fatture e ricevute, per garantire la conformità fiscale e la corretta deduzione delle spese.

Quando non è necessaria la Partita Iva?

È bene ricordare che, se si gestiscono fino a quattro immobili senza offrire servizi aggiuntivi oltre quelli base (ad esempio: colazione, trasporto, guide turistiche, escursioni, ombrellone in spiaggia), è possibile evitare l'apertura della partita IVA ma si rinuncerà alla possibilità di detrarre alcune delle spese sostenute per la tua attività di casa vacanze, b&b o affittacamere.

Se stai pensando di iniziare a operare senza Partita IVA, è importante comprendere le opzioni fiscali disponibili. In termini di tassazione, hai due alternative da considerare.

1. La prima è la cosiddetta Cedolare Secca che prevede l'applicazione di una **tassazione fissa del 21%** sul canone percepito. Questa opzione offre la comodità di un'allocatione fiscale semplice e diretta.
2. La seconda opzione, invece, riguarda **l'inserimento del 95% del canone percepito nella dichiarazione dei redditi, soggetto ai scaglioni IRPEF**. Tale scelta potrebbe comportare una tassazione variabile, oscillante tra il 23% e il 43%, in base al tuo reddito.



Prima di prendere una decisione, è importante **valutare attentamente entrambe le opzioni e scegliere quella più adatta alle tue esigenze e al tuo contesto finanziario.**

Consultare un commercialista o un esperto fiscale può essere di grande aiuto per comprendere appieno le conseguenze fiscali e per determinare quale regime sia più adatto alle proprie esigenze.

La scelta della tassazione corretta può contribuire a ottimizzare la gestione delle finanze aziendali e garantire una corretta conformità fiscale.

Come aprire la Partita Iva?

Aprire la Partita IVA può sembrare un'impresa complessa, ma con una pianificazione adeguata e la conoscenza dei passaggi necessari, puoi avviare la tua attività extra alberghiera **senza troppi intoppi burocratici**.

Vediamo insieme quali sono i passaggi da seguire per procedere con successo all'apertura della Partita IVA.



1. Pratica da presentare all'Agenzia delle Entrate

Il primo passo è compilare e presentare una pratica all'Agenzia delle Entrate, l'ente governativo responsabile per la gestione fiscale in Italia. In questa pratica, dovrai fornire informazioni dettagliate sulla tua attività, compreso il codice ATECO corrispondente.

Per scegliere il **codice ATECO corretto in base all'attività extralberghiera che si vuole svolgere**, ti consigliamo di rivolgerti ad un commercialista esperto in quanto non esiste un codice unico per tutte le categorie.

Ad esempio, per il settore degli affittacamere per brevi soggiorni, il codice ATECO appropriato è 55.20.51. Assicurati di compilare accuratamente tutti i moduli richiesti e fornire la documentazione richiesta.

2. Registrazione delle imprese alla Camera di Commercio

Successivamente, dovrai registrare la tua attività presso la Camera di Commercio locale. Questo passo è importante per **l'identificazione ufficiale e la registrazione della tua attività come impresa legittima**.

Durante questo processo, dovrai presentare ulteriori documenti, come il certificato di residenza e il documento di identità, insieme alla conferma della presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate.

3. Versare contributi all'INPS

Come attività autonoma, avrai l'**obbligo di versare i contributi previdenziali all'INPS** (Istituto Nazionale della Previdenza Sociale). I contributi assicurano la tua copertura previdenziale e sociale e devono essere pagati regolarmente. Puoi consultare l'INPS per ottenere ulteriori informazioni sui contributi specifici richiesti per la tua categoria professionale.



4. Presentare la SCIA al comune

Per poter esercitare l'attività di casa vacanze, b&b e affittacamere per brevi soggiorni, sarà necessario presentare una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presso il comune competente. La SCIA è un documento che certifica che la tua attività rispetta le norme urbanistiche, igienico-sanitarie e di sicurezza richieste.

Per presentare la SCIA dovrai di solito collegarti al sito web del tuo comune o presentarti **presso lo sportello (SUAP)** e fornire la **documentazione necessaria** che solitamente comprende:

- Documento di identità e codice fiscale del titolare
- Ubicazione della struttura
- Numero di posti letto e distribuzione
- Servizi igienici a disposizione degli ospiti
- Eventuali servizi complementari
- Periodo di esercizio e chiusura dell'attività

Assicurati di ottenere tutte le informazioni e la documentazione richiesta dal comune e di presentare la SCIA nel rispetto delle tempistiche stabilite.

È fondamentale tenere presente che **l'apertura della partita IVA dev'essere effettuata entro i 30 giorni dalla data di inizio dell'attività** e che le procedure e la documentazione richiesta può variare a seconda della tua posizione geografica e delle specifiche normative locali.

Pertanto, è consigliabile consultare un commercialista o un esperto del settore per garantire la corretta esecuzione di tutti i passaggi e la conformità alle leggi vigenti.

In conclusione, aprire la Partita IVA richiede pazienza e un'attenta pianificazione. Seguendo i passaggi sopra descritti e ottenendo l'assistenza adeguata, sarai in grado di avviare la tua attività di affittacamere per brevi soggiorni e godere dei benefici di operare come professionista autonomo.



Quali sono le spese detraibili per il tuo B&B, casa vacanze o affittacamere?

Ma veniamo alla parte che ci interessa di più riguardo alla fiscalità delle case vacanza: quali spese posso effettivamente detrarre ai fini IVA? In questo caso, vengono considerate solo le **spese sostenute relativamente all'attività ricettiva extralberghiera**.

Quindi tutte quelle spese che sostieni per mantenere, promuovere o migliorare la tua attività di case vacanza possono potenzialmente beneficiare della detraibilità ai fini IVA.

Scopriamo insieme quali sono le spese più comuni che puoi portare in detrazione.



Utenze generali

In quanto spese sostenute per il mantenimento della tua attività, le spese sostenute per le tue utenze possono essere portate in detrazione. *Tali spese comprendono solitamente le bollette di gas e luce, quelle relative ai servizi di telefonia e le spese sostenute per la tua connessione a internet.*

Spese di pulizia

Anche qui il discorso è piuttosto simile. Come puoi continuare a garantire un servizio eccellente ai tuoi ospiti senza curare la pulizia delle camere e delle aree comuni. A meno che la tua attività non ti permetta di prendertene cura in prima persona, solitamente la pulizia è uno di quei tipici aspetti che vengono delegati ad un professionista o una ditta esterna. Spese che potrai portare in detrazione ai fini IVA.

Spese pubblicitarie

Come per qualsiasi altra attività imprenditoriale, la pubblicità è un aspetto importante. Soprattutto al giorno d'oggi, promuovere la tua attività e massimizzare le tue possibilità di ricevere prenotazioni è diventato fondamentale. Potrai farlo con un po' più di leggerezza ora che sai che anche le spese per campagne pubblicitarie online e offline possono essere detratte.

Spese per l'acquisto di arredamento

L'asset fondamentale della tua attività è ovviamente la tua proprietà, giusto? E allora perché non spendere per renderla quanto più bella ed accogliente possibile per i tuoi ospiti? Le spese sostenute per acquistare mobili e complementi d'arredo in generale rientrano a pieno diritto fra le *spese sostenute per la gestione e il miglioramento della tua attività* e possono essere quindi portate in detrazione.

Spese per attrezzature o dotazioni domestiche

L'arredamento di camere e aree comuni non è l'unico insieme di beni che hai bisogno di acquistare per la tua attività. Quando si gestisce un Bed and Breakfast o una casa vacanze infatti, ci sono un'infinità di altre cose da acquistare, riparare o riacquistare per rendere piacevole l'esperienza dei tuoi ospiti. A partire dalla macchinetta del caffè fino a un semplice deumidificatore, *gli acquisti fatti per la tua attività possono essere scaricati*.

Spese per alimenti e bevande

Questa voce vale *soprattutto se gestisci un B&B*. Oltre al pernottamento, la tua offerta include dei pasti come colazioni o cene? Nel caso la tua risposta sia affermativa, sappi che puoi portare in detrazione ai fini IVA anche le spese che sostieni per acquistare il cibo e le bevande che fornisci agli ospiti nell'ambito della tua attività. Molto interessante se la tua attività punta anche sull'aspetto gastronomico del soggiorno.

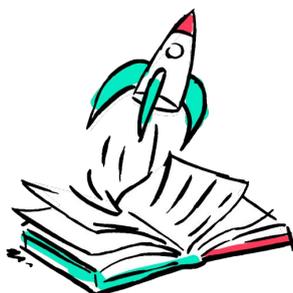
Conclusione

Arrivati fin qui, vorremmo ricordare ancora una volta **l'importanza di affidarsi sempre e comunque ad un commercialista esperto del settore extralberghiero**, che sappia indicarti nel tuo caso specifico esattamente quali spese sono detraibili per il tuo Bed and Breakfast, casa vacanze o affittacamere e quali no.

Ricorda che in merito alla fiscalità delle case vacanza esistono differenze soprattutto legate alla legislazione regionale, ed è quindi opportuno “spulciare” tutti i cavilli relativi alla tassazione applicata agli affitti turistici.

Considerando che le regole fiscali possono essere complesse e soggette a modifiche nel corso del tempo, affidarsi a un professionista qualificato ti aiuterà a rimanere aggiornato sulle ultime disposizioni normative e a evitare errori che potrebbero comportare conseguenze finanziarie indesiderate.

Un supporto professionale adeguato ti permetterà di ottimizzare la tua situazione fiscale, garantendo una maggiore tranquillità e consentendoti di **concentrarti sullo sviluppo della tua attività extra alberghiera.**

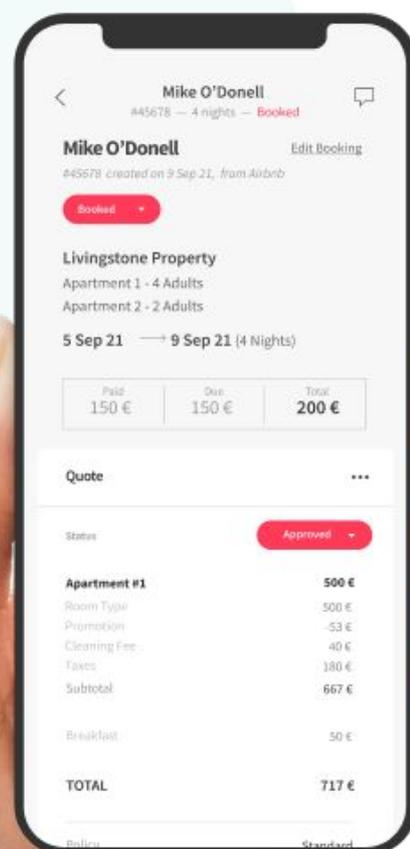


Aumenta le tue prenotazioni con Lodgify

Prova gratis per 7 giorni il nostro software per case vacanze! Crea un sito web per la tua struttura, sincronizza tutte le tue prenotazioni e altro ancora.

[Iniziare](#)

Non è richiesta la carta di credito. Nessun obbligo. Cancella quando vuoi.



Tassazione case vacanze, b&b e affitto camere: come funziona?



LODGIFY

