



Comune di Agerola

Città Metropolitana di Napoli

Il regolamento Comunale, prevede:

Art. 3 Presupposto dell' imposta

Il presupposto dell'imposta è il pernottamento presso le strutture ricettive ubicate nel territorio del Comune di Agerola fino a un massimo di sette pernottamenti consecutivi.

2. Sono equiparate alle strutture ricettive extralberghiero le "locazioni brevi" di cui all'art.4, comma 5- ter del D.L. n. 50/2017, convertito in legge n.96 del 21.06.2017.
3. Per le "locazioni brevi" di cui al comma precedente l'applicazione dell'Imposta di Soggiorno decorre dal 1 aprile 2018.

Art.5 Soggetto attivo e responsabile degli obblighi tributari

1. Il soggetto attivo dell'imposta è il Comune di Agerola.
2. Il soggetto responsabile degli obblighi tributari è il gestore della struttura ricettiva presso la quale sono ospitati coloro che sono tenuti al pagamento dell'imposta.

Art. 10 Obblighi del Responsabile dell'Imposta di Soggiorno

1. Il Responsabile dell'Imposta di Soggiorno della struttura è tenuto all'incasso dell'Imposta di Soggiorno da parte di colui che soggiorna presso la propria struttura ricettiva, e a rendicontare al Comune di Agerola.
2. Il Responsabile dell'Imposta di Soggiorno o il soggetto che incassa il canone o il corrispettivo, delle locazioni brevi, è responsabile del pagamento dell'Imposta di Soggiorno di cui all'articolo 4 del d.lgs n. 14 marzo 2011, n. 23, nonché degli ulteriori adempimenti previsti dalla legge e dal regolamento comunale.
3. Il gestore della struttura ricettiva ubicata nel territorio comunale è tenuto a:
Richiedere, contestualmente con l'inizio dell'attività, le credenziali per la registrazione della propria struttura sul software di gestione dell'Imposta di Soggiorno messo a disposizione dal Comune, con l'indicazione del Codice Unico Identificativo delle Strutture Ricettive (CUSR);
4. I Responsabili dell'Imposta di Soggiorno relativi alle strutture ricettive ubicate nel Comune di Agerola sono tenuti ad informare, in appositi spazi, i propri ospiti dell'applicazione, dell'entità e delle esenzioni di imposta, tenendo conto del materiale messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale, nonché a richiedere il pagamento dell'imposta al soggetto passivo entro il termine del periodo di soggiorno di ciascun ospite con rilascio di quietanza numerata e nominativa.
5. Nel caso in cui il soggetto passivo di imposta rifiuti il pagamento, il Responsabile dell'Imposta di Soggiorno è comunque tenuto al versamento dell'imposta all'Amministrazione Comunale.
6. L'inosservanza delle norme regolamentari commessa dai soggetti passivi dell'imposta di soggiorno, ivi compresa la mancata compilazione del suddetto modulo di rifiuto, deve essere tempestivamente segnalata dai Responsabili dell'Imposta di Soggiorno all'Amministrazione Comunale per gli adempimenti di competenza.

7. Il Responsabile della Riscossione deve utilizzare il software di gestione per la registrazione degli ospiti al momento del check in, riportando:
 - i dati di coloro che hanno pernottato presso la propria struttura;
 - il relativo periodo di permanenza indicando data di arrivo e data di partenza
 - l'imposta dovuta, calcolata dal software;
 - acquisire la documentazione comprovante il diritto all'esenzione di cui all'articolo 8;
 - far compilare all'ospite, che si rifiuti di versare l'imposta, l'apposito modulo presente sul sito del Comune di Agerola e di conseguenza segnalare il motivo del rifiuto all'Ente;
 - effettuare trimestralmente il versamento dell'Imposta di Soggiorno, di cui all'articolo 9, e registrare sul software di gestione gli estremi del versamento e la data del pagamento utili per la compilazione della dichiarazione annuale (indicare denominazione o ragione sociale della struttura ricettiva che effettua il riversamento, codici identificativi del versamento periodo e anno di riferimento);
 - comunicare all'Ufficio Tributi eventuali modifiche da apportare ai dati dichiarati quali variazioni o cessazioni;
8. La registrazione degli ospiti di cui al comma 4 equivale a dichiarazione.
9. I Responsabili dell'Imposta di Soggiorno devono altresì presentare entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo una "Dichiarazione Annuale" cumulativa, riepilogativa dei pernottamenti e dei versamenti effettuati nell'anno precedente, ai sensi del comma 1-ter del D.Lgs. 14/3/2011 n. 23 e successive modifiche ed integrazioni. La Dichiarazione Annuale deve essere trasmessa esclusivamente con apposita procedura telematica definita dall'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle modalità approvate con apposito Decreto Ministeriale previsto dal comma 1-ter del D.Lgs. 14.3.201. n. 23, e deve essere presentata anche se l'imposta di soggiorno dichiarata per l'anno precedente è pari a zero, corredata della copia dei riversamenti effettuati al Comune di Agerola;
10. I gestori sono tenuti a conservare tutta la documentazione relativa all'imposta di soggiorno per almeno 5 anni.

Definizioni e normativa vigente:

[Le locazioni brevi, integrate con le novità di cui alla legge 178/2020](#)

Le locazioni brevi sono state introdotte dall'art. 4 del D.L. 50/2017. Il successivo Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 12 luglio 2017, contenete disposizioni attuative dell'art. 4, commi 4, 5 e 5-bis del citato Decreto, incluse quelle relative alla trasmissione e conservazione dei dati da parte dell'intermediario, ha definito che:

- a) **per contratti di locazione breve si intendono** i contratti stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 **da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, di durata non superiore a 30 giorni**, che possono prevedere anche la prestazione di servizi accessori di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, comprese le sublocazioni e le concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del comodatario;
- b) l'art. 4 del D.L. 50 al c. 1 specifica che rientrano nella definizione di locazione breve **anche i contratti stipulati per mezzo di intermediazione immobiliare, anche on line**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

[Cosa si intende per servizi accessori](#)

Sono considerati servizi accessori tutti i servizi **funzionali all'utilizzo dell'immobile e alle esigenze abitative specifiche di un breve periodo**, quali ad esempio l'aria condizionata, la fornitura della biancheria e la pulizia dei locali (questi ultimi due sono espressamente indicati dalla norma), il wi-fi e le utenze; tali servizi possono anche incidere sull'ammontare del canone o del corrispettivo; si escludono i servizi che non sono collegati alla finalità residenziale dell'immobile quali la colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide

turistiche.

Il contratto di locazione breve viene stipulato per soddisfare esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche, individuate sulla base delle caratteristiche dei soggetti, dell'oggetto e della durata. Come precisato dalla Circolare n. 24/E/2017 non è richiesta l'adozione di un particolare schema contrattuale per indicarne gli elementi come i contraenti, l'oggetto, l'immobile, eventuali prestazioni accessorie, la durata e il corrispettivo.

Chi sono i soggetti interessati

La norma richiede **espressamente che il contratto sia stipulato da persone fisiche che pongono in essere la locazione al di fuori dell'attività d'impresa**. La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda **entrambe le parti del contratto** e, come previsto in materia di cedolare secca, sono esclusi dall'ambito applicativo della norma anche i contratti di locazione breve che il conduttore stipula nell'esercizio di tale attività quali, ad esempio, quelli ad uso foresteria dei dipendenti.

L'applicazione della disciplina in esame è esclusa, inoltre, anche nel caso di attività commerciale non esercitata abitualmente, non rientrando tale tipologia reddituale tra i redditi fondiari.

Nella figura del locatore, per tali tipologie di contratti, **rientrano anche il sub locatore e il comodatario** che concede a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso. Ne consegue che le disposizioni normative si applicano a prescindere dal reddito derivante dal contratto di locazione in quanto riferite sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, ad esempio di locazione o di comodato).

Qual è la tipologia di immobili che può essere oggetto di locazione breve

Gli immobili che possono essere locati a tali particolari condizioni solo **esclusivamente quelli residenziali, cioè con finalità abitative**. Trattasi quindi di 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.). Risulta ammessa anche la locazione di porzioni, ovvero singole stanze dell'immobile abitativo. Gli immobili devono essere essenzialmente **ubicati in Italia**.

La durata della locazione breve

Con riferimento alla durata del contratto, la norma prevede che tali tipologie di contratti debbano avere **una durata NON superiore a 30 giorni**; entro tale termine non vi è obbligo di registrazione. Il termine deve essere considerato **in relazione ad ogni singolo contratto posto in essere**; nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti, occorre considerare ogni singolo contratto, ma se la durata delle locazioni che intervengono nell'anno tra le medesime parti è complessivamente superiore a 30 giorni, il contratto deve essere obbligatoriamente registrato.

Come già detto, le disposizioni del D.L. 50/2017 si applicano ai contratti stipulati a partire dal 1° giugno 2017.

In merito alla stipula del contratto, è lo stesso Codice Civile, all'art. 1326, a stabilire **quando un contratto si considera concluso** e cioè nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte; quindi non ha alcuna rilevanza in questo caso la data di pagamento del corrispettivo o la data di utilizzo dell'immobile.

Per i contratti di locazione breve stipulati attraverso intermediari si può ritenere che rilevi il momento in cui il conduttore riceve conferma della prenotazione.

Attività turistiche extralberghiere

Il D.Lgs. 79/2011 ha riordinato la disciplina delle strutture ricettive, distinguendole in:

- x strutture ricettive alberghiere e paralberghiere
- x strutture ricettive extralberghiere
- x strutture ricettive all'aperto
- x strutture ricettive di mero supporto.

Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive. Nell'ambito dell'attività ricettiva rientra anche la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva in occasione di manifestazioni e convegni organizzati, nonché la

fornitura di giornali, riviste, pellicole per uso fotografico e di registrazione audiovisiva o strumenti informatici, cartoline e francobolli alle persone alloggiate.

Inoltre, nella licenza di esercizio di attività ricettiva, è ricompresa anche quella per la somministrazione di alimenti e bevande per le persone non alloggiate nella struttura.

Sono strutture ricettive extralberghiere:

- x **gli esercizi di affittacamere:** composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari;
- x **le attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast:** a conduzione e 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;
- x **le case per ferie:** attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici, operanti senza fine di lucro per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari. Nelle case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione;
- x **le unità abitative ammobiliate ad uso turistico:** sono case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:
 - a) in forma imprenditoriale;
 - b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 28, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, da parte di coloro che hanno la disponibilità delle unità abitative di cui al presente articolo;
 - c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari e società di gestione immobiliare turistica che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta; l'esercizio dell'attività di mediazione immobiliare relativamente a tali immobili è compatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali e professionali svolte nell'ambito di agenzie di servizi o di gestione dedicate alla locazione;
- x **le strutture ricettive – residence:** complessi unitari costituiti da uno o più immobili comprendenti appartamenti arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, gestiti in forma imprenditoriale, dati in locazione ai turisti, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni;
- x **gli ostelli per la gioventù:** strutture per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da enti o associazioni;
- x **le attività ricettive in esercizi di ristorazione:** strutture composte da camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, gestite in modo complementare all'esercizio di ristorazione dallo stesso titolare e nello stesso complesso immobiliare;
- x **gli alloggi nell'ambito dell'attività agrituristica:** locali siti in fabbricati rurali gestiti da imprenditori agricoli ai sensi della legge 20 febbraio 2006, n. 96, recante disciplina dell'agriturismo;
- x **le attività ricettive in residenze rurali:** strutture localizzate in ville padronali o fabbricati rurali da utilizzare per l'animazione sportivo-ricreativa composte da camere con eventuale angolo cottura, che dispongono di servizio di ristorazione aperto al pubblico;
- x **le foresterie per turisti:** normalmente adibite a collegi, convitti, istituti religiosi, pensionati e, in genere, tutte le altre strutture pubbliche o private, gestite senza finalità di lucro che secondo quanto stabilito dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano e, per quelle gestite dagli Enti parco nazionali e dalle aree marine protette, dal Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare con proprio decreto, offrono ospitalità a persone singole e a gruppi organizzati da enti e associazioni che operano nel

- campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive, al di fuori dei normali canali commerciali;
- x **i centri soggiorno studi:** gestiti da enti pubblici, associazioni, organizzazioni sindacali, soggetti privati operanti nel settore della formazione dedicati ad ospitalità finalizzata all'educazione e formazione in strutture dotate di adeguata attrezzatura per l'attività didattica e convegnistica specializzata, con camere per il soggiorno degli ospiti;
 - x **le residenze d'epoca extralberghiere:** ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico, dotate di mobili e arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata;
 - x **i rifugi escursionistici:** strutture aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone montane ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni, servite da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegate direttamente alla viabilità pubblica;
 - x **i rifugi alpini:** strutture ubicate in montagna, ad alta quota, fuori dai centri urbani. I rifugi alpini sono predisposti per il ricovero, il ristoro e per il soccorso alpino e devono essere custoditi e aperti al pubblico per periodi limitati nelle stagioni turistiche. Durante i periodi di chiusura, i rifugi alpini devono disporre di un locale per il ricovero di fortuna, convenientemente dotato, sempre aperto e accessibile dall'esterno anche in caso di abbondanti nevicate e durante il periodo di apertura stagionale il servizio di ricovero deve essere comunque garantito per l'intero arco della giornata;
 - x **ogni altra struttura turistico-ricettiva che presenti elementi ricollegabili a una o più delle precedenti categorie;** si tratta in genere di:
 - a) strutture ricettive alberghiere e paralberghiere: alberghi, motels, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, bed & breakfast in forma imprenditoriale, residenze della salute/beauty farm, ecc.
 - b) strutture ricettive all'aperto: villaggi turistici, campeggi, parchi di vacanza
 - c) strutture ricettive di mero supporto: strutture ricettive allestite da enti locali per coadiuvare il campeggio itinerante, escursionistico e locale.

Importante è stabilire quale sia **differenza** tra le strutture turistico ricettive extralberghiere e le locazioni brevi.

Innanzitutto, è il **Regolamento UE n. 692/2011 che stabilisce quali sono gli esercizi ricettivi turistici, escludendone le locazioni.**

L'art. 2 del predetto Regolamento afferma che:

- x è definito *esercizio ricettivo turistico un'unità di attività economica a livello locale, quale definita nell'allegato del regolamento (CEE) n. 696/93 del Consiglio del 15/03/93 relativo alle unità statistiche di osservazione e di analisi del sistema produttivo nella Comunità che presta, a titolo oneroso, benché il prezzo possa essere in tutto o in parte sovvenzionato, servizi di alloggio per brevi soggiorni come descritto nei gruppi 55.1 (alberghi e alloggi simili), 55.2 (alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni) e 55.3 (aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte);*
- x è definito *alloggio non in locazione l'alloggio in abitazioni di parenti o amici concesse a titolo gratuito e in abitazioni per le vacanze utilizzate dai proprietari, compresi gli alloggi in multiproprietà.*

Pertanto è evidente che il titolare dell'**attività turistico ricettiva** aperta al pubblico intraprende attività imprenditoriale e deve avviare e gestire l'impresa, tramite presentazione della relativa SCIA allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) competente territorialmente.

L'attività deve essere svolta in immobili di categoria D/2 e deve essere inquadrata nel codice 55.10.00.

Le **strutture ricettive extralberghiere** vengono svolte in abitazioni o appartamenti per vacanze, affittacamere, B&B e pertanto devono essere svolte in immobili di categoria catastale A, escluso A/10, e vanno eventualmente inquadrati nel codice ATECO 55.20.51 (affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence).

La locazione turistica breve, invece, è una struttura ricettiva privata non soggetta ad alcuna normativa regionale.

Come detto, la durata del contratto deve essere determinata computando tutti i rapporti di locazione anche di durata inferiore a 30 giorni intercorsi nell'anno con il medesimo locatario e, se questa è inferiore a 30 giorni nell'anno, è previsto l'obbligo della registrazione solo in caso d'uso.

Ne consegue, è ovvio, che per tali locazioni non vi è alcun obbligo di presentazione della SCIA al SUAP.

Nelle locazioni turistiche brevi non possono essere forniti servizi turistici o servizi alle persone (cambio biancheria da bagno e lenzuola, pulizia e sistemazione delle camere, durante il periodo di presenza degli ospiti).

La locazione turistica breve, tuttavia, **può** (e deve, nel caso di superamento della locazione breve di quattro appartamenti, così come dettato dalla Legge 178/2020 ai commi 595 e 597) **essere gestita anche in forma imprenditoriale** da svolgere con il codice ATECO 68.20.01:

- x *affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing: edifici ed alloggi residenziali, edifici non residenziali, incluse sale per esposizioni, strutture di magazzinaggio, terreni, centri commerciali;*
- x *affitto e gestione di immobili di proprietà o in leasing: case, appartamenti e camere ammobiliate o meno per soggiorni di lunga durata, generalmente su base mensile o annuale;*
- x *gestione di aree residenziali per case trasportabili;*
- x *sviluppo di progetti immobiliari finalizzati all'affitto.*

Ai sensi dell'art. 4 del D.L. 50/2017, le locazioni turistiche brevi gestite da persone fisiche, ovvero in forma non imprenditoriale, possono offrire la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche e sono soggette alla riscossione dell'imposta di soggiorno a carico dei loro ospiti.

Le locazioni turistiche brevi gestite in forma imprenditoriale non possono offrire la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche e non sono soggette alla riscossione dell'imposta di soggiorno a carico dei loro ospiti.

Ne consegue che le **locazioni turistiche** sono disciplinate dall'art. 1571 del c.c., dall'art. 53 del Codice del turismo e dalla Legge 431/1998, mentre le **locazioni turistiche brevi non sono considerate tali e pertanto non sono a tutti gli effetti strutture ricettive**.

Se si opera nell'ambito delle locazioni turistiche brevi le parole che potranno identificare la struttura, **non** dovranno rientrare tra quelle individuate dalle discipline regionali: case/appartamenti per vacanze, affittacamere, B&B.

Per tali tipologie di locazioni potranno essere usati, ad esempio, i seguenti termini non obbligatori: case, appartamenti, locazioni, locazioni turistiche, locazioni brevi, rooms, apartments.

Non potranno essere utilizzati termini che indicano le attività extralberghiere quali bed & breakfast e affittacamere, in quanto tali tipologie sono regolamentate dalla disciplina regionale di riferimento.

Bed & breakfast

L'attività di bed & breakfast (B&B) rientra tra le **attività turistiche extralberghiere** se a conduzione e organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale; i bed & breakfast sono quelle strutture che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare di abitazione, purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi, senza lavoratori dipendenti, soci o collaboratori. Per lo svolgimento dell'attività ci si deve avvalere esclusivamente del lavoro del proprietario e dei componenti il suo nucleo familiare.

Per lo svolgimento delle attività possono essere impiegati anche soggetti terzi, purché con carattere di occasionalità e di discontinuità.

Solitamente **l'attività è regolamentata dalle Regioni** ed è necessario pertanto *in primis* verificare il trattamento attribuito all'interno della propria Regione.

Nella maggior parte dei casi, infatti, l'attività non è considerata imprenditoriale e pertanto non vi sono adempimenti particolari per l'apertura dell'attività, se non quello di attenersi alle norme regionali di riferimento.

Come specificato nelle Risoluzioni 180/E/1998 e 155/E/2000, infatti, è essenziale, affinché si escluda la soggettività imprenditoriale, che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- x l'assenza di mezzi organizzati
- x la saltuarietà della prestazione.

La disciplina dei B&B in Italia è regolata da Leggi regionali e provinciali (Bolzano e Trento).

Con tali normative vengono fissati criteri differenti per l'esercizio del B&B, ad esempio in termini di posti letto, di numero di camere e di varie altre caratteristiche

dei luoghi e dell'attività. [Qui](#) sono disponibili **tutte le normative regionali di riferimento.**

Al reddito percepito possono essere **detratte tutte le spese inerenti l'attività**, di cui all'art. 71 c. 2 del Tuir, quali, ad esempio il costo delle utenze, i materiali di pulizia e il costo degli addetti a tale compito, l'approvvigionamento dei generi alimentari. In merito, invece, all'acquisto di beni che siano durevoli nel tempo, come ad esempio gli arredi e le attrezzature, la deduzione compete secondo un criterio di proporzionalità per ciascun periodo d'imposta.

Ancorché occasionale, è necessario adempiere a tutti gli obblighi ai fini Irpef che consistono nel dichiarare i redditi così percepiti quali redditi diversi, derivanti da attività commerciale esercitata occasionalmente di cui all'art.67, c.1 lett. i) del Tuir.

Pertanto, nel **730 andranno inseriti nel rigo D5 del quadro D, con il codice 1:**

D5	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITÀ OCCASIONALE O DA OBBLIGHI DI FARE, NON FARE E PERMETTERE	ALTRI DATI	1	2	3	4
			1	reddito percepito ,00	spese inerenti ,00	,00

Nel **modello redditi PF al rigo RL14 del quadro RL:**

RL14	Corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente	Altri dati	1	2	3
			1	reddito percepito ,00	spese inerenti ,00

Per l'attestazione del reddito percepito, **da dichiarare secondo il principio di cassa**, è necessario rilasciare regolare ricevuta d'incasso del corrispettivo, con applicazione della marca da bollo di euro 2 per ricevute di importo superiore a euro 77,47; dovrà essere anche conservata la documentazione che attesta le spese effettuate (fatture, ecc.) ai fini della compilazione della dichiarazione reddituale.

Nella **ricevuta** vanno annotati:

- x i dati fiscali dell'ospite;
- x i dati fiscali del gestore;
- x la data del pagamento;
- x il numero progressivo.

Per l'esercizio dell'attività occasionale **c'è il divieto di:**

- x esercitare l'attività in modo professionale;
- x avere una reception per l'accoglienza degli ospiti;
- x avvalersi di lavoratori esterni;
- x esercitare l'attività in una struttura diversa dall'abitazione in cui risiede il nucleo;
- x avere un numero maggiore di camere rispetto a quanto previsto dalla normativa regionale;
- x offrire pasti (pranzi o cene).

Nel caso in cui una di tali circostanze venga meno, ovvero ci sia un elevato numero di ospiti nell'anno, l'attività generi l'unica entrata per il soggetto ovvero non sia a carattere stagionale, si faccia ricorso a lavanderie industriali, si ricevano introiti per servizi aggiuntivi (es. TV, wi-fi), ci sia un regolamento interno ecc., l'attività diviene imprenditoriale, con tutti gli obblighi che ne derivano.

Attività di affittacamere

L'attività di affittacamere è una delle attività ricettive **rientranti tra le attività extralberghiere** che hanno lo scopo di ospitare persone all'interno di **appartamenti dotati di camere, con corresponsione di corrispettivo.**

Le strutture sono **gestite da privati e sono composte da camere** che si trovano in appartamenti ammobiliati all'interno dello stesso stabile che offrono il servizio di alloggio e altri servizi complementari, come ad esempio i pasti.

Oggi sono le Regioni che regolamentano l'attività.

Ogni Legge regionale regola:

- x il numero delle camere che è possibile affittare;
- x le norme per l'apertura;
- x come aprire un'attività (eventuali comunicazioni e richieste di autorizzazione);
- x quante ore di ricevimento giornaliero si devono garantire;

- x i servizi minimi che devono essere garantiti (come la pulizia quotidiana, il cambio di biancheria e la fornitura di energia, gas, acqua e riscaldamento);
- x le regole per la gestione amministrativa.

L'ospite sostanzialmente corrisponde un corrispettivo per disporre di una stanza in cui pernottare e alloggiare.

Camere e appartamenti **devono normativamente avere dei requisiti minimi:**

- x le camere devono essere dotate di letto, sedia, armadio, cuscini, scrivania, cestino per i rifiuti, biancheria, telefono;
- x gli appartamenti devono essere dotati di servizio igienico completo e a norma;
- x il servizio di ricevimento deve offrire una garanzia minima e ci deve essere sempre un addetto al servizio reperibile;
- x l'alloggio deve comprendere i servizi minimi di pulizia quotidiana, come il cambio biancheria, la fornitura di riscaldamento, acqua, luce e gas.

Possono inoltre essere aggiunti anche ulteriori servizi, quali la prima colazione (ma allora si parla di B&B), l'attività di ristorazione e somministrazione bevande (ma diviene Locanda) e altri di servizi di lavanderia e pulizia straordinaria.

Anche in questo caso è possibile intraprendere l'attività in via occasionale: in questo caso l'attività, svolta nell'abitazione in cui vive il nucleo familiare, non deve offrire servizi complementari.

Se svolta in forma imprenditoriale, sono necessarie l'apertura della partita Iva, l'iscrizione al Registro Imprese della CCIAA provinciale e tutte le altre autorizzazioni amministrative di riferimento.

I redditi dell'attività non imprenditoriale vanno dichiarati nel quadro RL, rigo RL14 del modello Redditi PF ovvero in quadro D – rigo D5 codice 1 del modello 730

Case vacanza

È definita casa vacanze una **struttura ricettiva extralberghiera che prevede un affitto temporaneo di un appartamento o di una casa arredati come alternativa all'hotel.**

La **normativa per case vacanze in Italia è dettata dalle Leggi regionali** in accordo con la legge 135/2001 (Riforma della legislazione nazionale del turismo). Nel caso in cui la propria Regione non disponga di una disciplina per tali attività, si rimanda agli articoli 1571 e seguenti del c.c.

L'attività in questione **diviene imprenditoriale** se ci si investe la maggior parte del tempo e delle risorse. Anche qui gli adempimenti sono sempre quelli di apertura della partita Iva, iscrizione al Registro delle Imprese della CCIAA provinciale, inoltre della SCIA comunale e adempimento di tutti gli altri obblighi per l'acquisizione delle autorizzazioni necessarie (Asl, ecc.)

L'apertura di una casa vacanze imprenditoriale è obbligatoria se si gestiscono più di 3 immobili nello stesso Comune.

Il periodo di affitto deve raggiungere un **massimo di tre mesi** e vige l'obbligo di assenza di servizi centralizzati.

Nella gestione di una casa vacanze in forma imprenditoriale il responsabile è tenuto obbligatoriamente anche alla segnalazione telematica degli ospiti alla Questura di competenza tramite l'apposito servizio online "ServizioAlloggiati" predisposto dalle Questure.

Per l'attività occasionale, invece, non essendoci alcuna normativa di riferimento, si rimanda agli adempimenti indicati per l'attività di bed & Breakfast.

I redditi dell'attività non imprenditoriale vanno dichiarati nel quadro RL, rigo RL14 del modello Redditi PF ovvero in quadro D – rigo D5 codice 1 del modello 730.