

NOTIZIARIO

n.

27

2024

FISCALITÀ INDIRETTA NEI B&B

Riepilogo della disciplina

NOVITÀ TERZO SETTORE

Riepilogo della disciplina

NOTIZIE FLASH**IMU 2024: CHIARIMENTI MEF PER STRUMENTALITÀ IMMOBILI ENC**

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato la [circolare n. 2/2024](#) sulle **novità IMU per gli enti non commerciali applicabili a:**

- ◆ **immobili posseduti e concessi in comodato a un soggetto funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente.** Il collegamento funzionale può ritenersi sussistente ove le attività svolte dal comodatario nell'immobile:
 - ✓ rientrino nel novero di quelle agevolate,
 - ✓ siano esercitate con modalità non commerciali,
 - ✓ siano accessorie o integrative rispetto alle attività istituzionali dell'ente comodante, ponendosi con le finalità istituzionali di quest'ultimo in rapporto di diretta strumentalità.

Si ritiene che tale nesso di strumentalità sussista qualora l'attività non commerciale, svolta nell'immobile concesso in comodato, sia legata alle finalità e alle attività istituzionali del concedente e risulti coerente e funzionale rispetto agli scopi dello stesso ente concedente;

- ◆ **permanenza del vincolo di strumentalità alle destinazioni degli immobili per lo svolgimento delle attività meritevoli,** anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse. Il mero inutilizzo del bene per ragioni più o meno temporanee non è automaticamente sintomatico del venir meno del carattere strumentale dell'immobile all'esercizio delle attività protette. In altre parole, l'inutilizzo del bene non deve essere idoneo a far venire meno la persistenza del vincolo di strumentalità, il quale, una volta accertato, assicura la continuità del diritto all'esenzione dall'IMU.

FISCALITA' INDIRETTA NEI B&B

L'**attività** di **B&B** può essere esercitata in **maniera occasionale** oppure **secondo abitudine**, quando l'attività viene svolta con **continuità e sistematicità**, e a questo corrisponde o meno l'assoggettamento al **versamento** dell'**IVA**.

In questa scheda riepiloghiamo la disciplina.

FISCALITA' INDIRETTA NEI B&B	
ATTIVITÀ OCCASIONALE DEI B&B	<p>Secondo la normativa italiana¹, l'attività di B&B consiste in una particolare forma ricettiva, spesso svolta a carattere familiare, dove i proprietari, residenti nell'immobile, offrono come servizio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il pernottamento, ◆ la possibilità di poter fare la prima colazione, con esclusione di pranzo e cena. <p>L'attività dei bed and breakfast può essere esercitata sotto forma di attività occasionale, quando siamo in mancanza dei requisiti di continuità e abitudine insiti nell'attività svolta in forma imprenditoriale.</p> <p> Per essere esclusa dall'IVA, l'attività di Bed and Breakfast deve essere svolta in modo non sistematico, senza carattere di stabilità e senza un'organizzazione professionale².</p>
APERTURA DELLA P. IVA - SUAP -SCIA	<p>Dopo aver preso visione delle Norme Regionali, qualora si intenda avviare l'attività di B&B secondo continuità e abitudine, è opportuno presentare la documentazione prevista presso il Comune di residenza dell'immobile.</p> <p>Sarà necessario recarsi allo sportello SUAP del Comune di riferimento per ritirare i modelli per la Dichiarazione di Inizio Attività; in alternativa è possibile</p>

¹ La disciplina dei B&B è regolata da 19 leggi regionali e 2 provinciali di Trento e Bolzano

² Come definito dalla [risoluzione MEF n. 155 del 13.10.2000](#): in **mancanza** del **presupposto** di **continuità**, viene meno il presupposto soggettivo del tributo e l'attività è **esclusa** dal **campo di applicazione** dell'**IVA**

accedere al sito Impresainungiorno.gov.it e **gestire online** le **pratiche** per l'attività, inserendo il nome del proprio Comune nell'apposita sezione³.

Successivamente, sarà opportuno presentare la **SCIA**⁴, ovvero la dichiarazione amministrativa utilizzata per comunicare l'inizio, la modifica o la cessazione di un'attività.



Il **vantaggio** della **SCIA** è che, una volta presentata, consente l'**immediata apertura dell'alloggio**, in quanto non è necessario attendere l'esecuzione delle verifiche sui requisiti e i controlli preliminari da parte degli enti competenti.

I **documenti necessari** per completare la pratica, devono essere **allegati** alla SCIA in **formato cartaceo o elettronico**: gli **allegati** richiesti **variano** in base alle **normative regionali** e possono includere:

- ◆ il piano casa,
- ◆ la proprietà o il contratto di affitto,
- ◆ una copia della polizza assicurativa di responsabilità civile a favore dei clienti.

Trattandosi di un'**autocertificazione**, è **necessario** che il richiedente – in questo caso il titolare del B&B – abbia, **al momento dell'apertura**, tutti i **requisiti utili** a tal fine.

Ricordiamo che le attività economiche soggette a SCIA sono:

- ◆ **attività produttive e artigianali;**
- ◆ **attività turistiche;**
- ◆ **attività agricole;**
- ◆ **attività commerciali**, quali ad esempio attività di somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristoranti) commercio al dettaglio, commercio on line.

L'attività esercitata con abitualità comporta:

1. **l'apertura della P.IVA con il seguente codice ATECO**

	<i>Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence - fornitura di alloggio di</i>
--	--

³ appariranno i nomi dei responsabili, gli indirizzi, i numeri di telefono e l'indirizzo PEC ai quali rivolgersi per informazioni sull'inoltro dei documenti online

⁴ Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

	<table border="1" data-bbox="427 398 1439 497"> <tr> <td data-bbox="434 405 635 488">CODICE ATECO 55.20.51</td> <td data-bbox="641 405 1433 488"><i>breve durata presso: chalet, villette e appartamenti o bungalow per vacanze - cottage senza servizi di pulizia.</i></td> </tr> </table> <p data-bbox="475 555 1439 676">2. e l'assoggettamento all'imposta indiretta IVA. Ai sensi del punto 120 della Tabella A – Parte III, richiamata dall'art. 16 del DPR 633/1972, l'aliquota IVA da applicare per l'attività di affittacamere è quella del 10%.</p> <p data-bbox="427 734 1439 810">L'emissione della fattura non è obbligatoria⁵, salvo che la stessa sia richiesta dal cliente non oltre il momento di effettuazione dell'operazione.</p> <p data-bbox="481 837 1088 869">All'interno della fattura dovranno essere visibili:</p> <table border="1" data-bbox="536 904 1126 1144"> <tr> <td data-bbox="542 913 1120 967">i dati dei soggetti che hanno pernotato</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 976 1120 1030">il numero progressivo della fattura</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 1039 1120 1093">l'aliquota applicata al 10%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 1102 1120 1144">i dati della struttura ricettiva</td> </tr> </table>	CODICE ATECO 55.20.51	<i>breve durata presso: chalet, villette e appartamenti o bungalow per vacanze - cottage senza servizi di pulizia.</i>	i dati dei soggetti che hanno pernotato	il numero progressivo della fattura	l' aliquota applicata al 10%	i dati della struttura ricettiva
CODICE ATECO 55.20.51	<i>breve durata presso: chalet, villette e appartamenti o bungalow per vacanze - cottage senza servizi di pulizia.</i>						
i dati dei soggetti che hanno pernotato							
il numero progressivo della fattura							
l' aliquota applicata al 10%							
i dati della struttura ricettiva							
<p>CORRISPETTIVI TELEMATICI</p>	<p data-bbox="427 1160 1439 1236">Si ricorda che i B&B sono soggetti anche alla normativa dell'invio dei Corrispettivi telematici previsti dall'Agenzia delle entrate.</p> <p data-bbox="427 1263 1439 1473">A partire dal 01.01.2020, se il gestore del B&B decide di emettere ricevuta fiscale elettronica, deve necessariamente seguire la procedura di emissione della ricevuta tramite il registratore di cassa telematico, collegato e censito dall'Agenzia delle Entrate, oppure tramite il sistema online gestito dall'Agenzia delle Entrate nella sezione dedicata.</p> <p data-bbox="427 1500 1439 1621">L'invio dei corrispettivi riguarda la cessione di beni o la prestazione di servizi resi in un mese solare: l'invio deve essere effettuato entro il 15° giorno lavorativo successivo alla scadenza del mese di riferimento.</p> <p data-bbox="481 1648 1216 1680">L'invio dei corrispettivi per i B&B può avvenire attraverso:</p>						

⁵ ex art. 22, comma 1, n. 2 del D.P.R. 633/1972.

	<p>Registratore Telematico</p>	<p>si tratta di un dispositivo simile al registratore di cassa tradizionale, in grado di memorizzare i dati fiscali, sigillarli in formato elettronico ed inviarli direttamente all'Agenzia dell'entrate</p>
	<p>App di Certificazione</p>	<p>software che l'Agenzia delle Entrate sta sviluppando per permettere ai contribuenti di emettere il documento fiscale e inviare i dati tramite dispositivi mobili (smartphone, tablet, ecc.)</p>
	<p>Servizi Gratuiti dell'Agenzia delle entrate</p>	<p>metodo che consente di generare il documento fiscale direttamente online, senza bisogno di un registratore telematico. È particolarmente adatto per chi ha l'obbligo di fatturazione elettronica ma emette un basso numero di ricevute fiscali giornaliere e per cui il costo di un registratore di cassa telematico risulterebbe sproporzionato</p>
<p>DETRAIBILITÀ IVA</p>	<p>L'IVA assolta sulle spese per:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ l'acquisto, ◆ la manutenzione ◆ la ristrutturazione di fabbricati abitativi, <p>svolte nell'ambito di attività di tipo ricettivo, che prevede, quindi, l'erogazione di un servizio, risulta detraibile.</p> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>Esempio</p> <p>Può detrarre l'IVA assolta in sede di acquisto il soggetto passivo che acquista un immobile destinato ad abitazione all'interno del quale viene esercitata l'attività di "casa vacanza"</p> </div> <p> La destinazione dell'immobile a un'attività di tipo ricettivo, le cui prestazioni sono soggette a IVA, comporta che i fabbricati vengano trattati, indipendentemente dalla classificazione catastale, come strumentali per natura.</p> <p>La possibilità di detrarre l'IVA sussiste anche qualora la gestione dell'attività turistica non venga effettuata in prima persona dal proprietario ma affidata a soggetti terzi in "outsourcing".</p>	

NOVITA' TERZO SETTORE

Il 25 giugno scorso, il Senato ha approvato definitivamente il **disegno di legge "Disposizioni in materia di politiche sociali e di enti del Terzo settore"**, che contiene **modifiche** al c.d. "**Codice del Terzo Settore**" ed **altre novità** per gli **ETS**, incluse le imprese sociali. Si attende, ora, la pubblicazione della legge in Gazzetta Ufficiale e la sua entrata in vigore.

In questa scheda riepiloghiamo la disciplina.

NOVITA' TERZO SETTORE					
LE ATTIVITÀ DIVERSE DELLE ASD-ETS	<p>All'art. 6, comma 1 del Codice del Terzo Settore è stata introdotta una novità.</p> <p>La modifica comporta che per i soggetti iscritti al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD⁶) che siano anche Enti del Terzo Settore, i proventi derivanti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ rapporti di sponsorizzazione, ◆ promo pubblicitarie, ◆ cessione di diritti ◆ indennità legate alla formazione degli atleti, ◆ gestione di impianti e strutture sportivi, <p>sono esclusi dal computo dei criteri e dei limiti entro cui è consentito l'esercizio di attività diverse da quelle istituzionali loro proprie, a condizione che siano impiegati in attività di interesse generale afferenti allo svolgimento di attività sportive dilettantistiche.</p>				
BILANCIO E RENDICONTO PER CASSA CON MODALITÀ SEMPLIFICATE PER GLI ENTI DI MINORI DIMENSIONI	<p>A seguito delle modifiche apportate all'art. 13 del Codice del Terzo Settore, si sintetizzano, di seguito, gli obblighi e le opzioni degli ETS in relazione alla tipologia di bilancio da approvare.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">TIPOLOGIA DI ENTE DEL TERZO SETTORE</th> <th style="width: 50%;">TIPOLOGIA DI BILANCIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 40px;"></td> <td style="height: 40px;"></td> </tr> </tbody> </table>	TIPOLOGIA DI ENTE DEL TERZO SETTORE	TIPOLOGIA DI BILANCIO		
TIPOLOGIA DI ENTE DEL TERZO SETTORE	TIPOLOGIA DI BILANCIO				

⁶ di cui all'articolo 2, comma 1, lettera gg), del decreto legislativo 28 febbraio 2021, n. 36

	<p>ETS con entrate da 300.000,00 euro in su</p>	<p>Bilancio di esercizio formato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ stato patrimoniale; ◆ rendiconto gestionale, con l'indicazione dei proventi e degli oneri; ◆ relazione di missione che illustra le poste di bilancio, l'andamento economico e gestionale dell'ente e le modalità di perseguimento delle finalità statutarie
	<p>ETS con personalità giuridica con entrate non superiori a 300.000,00 euro</p>	<p>Bilancio di esercizio formato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ stato patrimoniale ◆ rendiconto gestionale, con l'indicazione dei proventi e degli oneri ◆ relazione di missione che illustra le poste di bilancio, l'andamento economico e gestionale dell'ente e le modalità di perseguimento delle finalità statutarie
	<p>ETS senza personalità giuridica con entrate non superiori a 300.000,00 euro</p>	<p>Possono optare per il rendiconto per cassa</p>
	<p>ETS (con o senza personalità giuridica) con entrate fino a 60.000,00 euro</p>	<p>Il rendiconto per cassa può indicare le entrate e le uscite in forma aggregata</p>
	<p>ETS che esercitano la propria attività esclusivamente o principalmente in forma di impresa commerciale e che non hanno la</p>	<p>Possono redigere il bilancio di esercizio, anziché ai sensi del codice civile, secondo i modelli approvati con DM per gli enti del terzo settore</p>

	qualifica di impresa sociale	
TERMINE PER IL DEPOSITO	<p>Sempre in materia di bilancio c'è un'altra novità importante: con la modifica dell'art. 48 del Codice del Terzo Settore il termine per il deposito non sarà più il 30 giugno per tutti gli ETS.</p> <p> Il deposito presso il RUNTS dovrà avvenire entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio e, per gli ETS che esercitano la propria attività esclusivamente o principalmente in forma di impresa commerciale, presso il registro delle imprese entro 60 giorni dall'approvazione</p>	
ASSEMBLEE ON LINE E VOTO PER CORRISPONDENZA	<p>Per quanto riguarda l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione e/o l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica.</p> <p>prima → Erano vietati, salvo espressa previsione dallo statuto</p> <p>ora → Sono consentiti, salvo previsione contraria dallo statuto, purché sia possibile verificare l'identità dell'associato che partecipa e vota e che ci sia il rispetto dei principi di buona fede e di parità di trattamento</p>	
ORGANO DI CONTROLLO E REVISIONE LEGALE DEI CONTI	<p>Vengono modificati i limiti dimensionali superati i quali scatta l'obbligo di nomina dell'organo di controllo e del revisore legale⁷, fermo restando l'obbligo di nomina dell'organo di controllo per le fondazioni ETS.</p>	

⁷ di cui rispettivamente agli artt. 30 e 31 del Codice del Terzo Settore

	<p>PER LA NOMINA DELL'ORGANO DI CONTROLLO: SE DUE DEI SUCCESSIVI LIMITI SONO SUPERATI PER DUE ESERCIZI CONSECUTIVI, SCATTA L'OBBLIGO DI NOMINA</p> <p>il totale dell'attivo dello stato patrimoniale passa da 110.000 a 150.000 euro</p> <p>i ricavi, le rendite, i proventi e le entrate comunque denominate passano da 220.000 a 300.000 euro</p> <p>il numero dei dipendenti occupati in media durante l'esercizio passa da 5 a 7 unità</p>	<p>PER LA NOMINA DEL REVISORE LEGALE DEI CONTI: SE DUE DEI SUCCESSIVI LIMITI SONO SUPERATI PER DUE ESERCIZI CONSECUTIVI, SCATTA L'OBBLIGO DI NOMINA</p> <p>il totale dell'attivo dello stato patrimoniale passa da 1.100.000 a 1.500.000 euro;</p> <p>I ricavi, le rendite, i proventi e le entrate comunque denominate passano da 2.200.000 a 3.000.000 euro;</p> <p>il numero dei dipendenti occupati in media durante l'esercizio passa da 12 a 20 unità</p>
RAPPORTI DI LAVORO NELLE APS	<p>È stato elevato, da cinque a venti punti percentuali, il limite massimo del rapporto tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ il numero dei lavoratori impiegati nelle attività, ◆ il numero degli associati, <p>fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 35, comma 1, relativamente alla prevalenza dell'attività di volontariato degli associati o delle persone aderenti agli enti associati.</p>	
RETI ASSOCIATIVE	<p>Nel caso in cui, successivamente all'iscrizione delle reti associative nel RUNTS, il numero degli associati divenga inferiore a quello stabilito dal Codice del Terzo Settore, tale numero deve essere integrato entro un anno, trascorso il quale, la rete associativa è cancellata dalla sezione delle reti associative del RUNTS.</p>	
ISCRIZIONE AL RUNTS	<p>Il legale rappresentante può delegare un altro soggetto per effettuare la procedura di iscrizione al RUNTS.</p>	
ASSOCIAZIONI MILITARI IN	<p>Potranno iscriversi al RUNTS, nel rispetto della specificità della composizione della loro base associativa e delle finalità, le associazioni fra militari in congedo</p>	

CONGEDO/PENSIONE	<p>o pensionati iscritte nell'albo tenuto dal Ministero della Difesa⁸, che svolgono in via principale una o più attività di interesse generale⁹.</p>
ONLUS CHE NON SI ISCRIVONO AL RUNTS	<p>Sono state ampliate le ipotesi in cui la perdita della qualifica di Onlus non comporta lo scioglimento dell'ente (oltre all'ipotesi già prevista delle Onlus che si iscrivono al RUNTS):</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Trust Onlus; ◆ Onlus che non possono iscriversi al RUNTS a causa della direzione e del coordinamento o del controllo da parte dei soggetti cosiddetti esclusi di cui all'art. 4, comma 2, del CTS (in particolare: enti pubblici). <p>La condizione richiesta è che gli statuti prevedano espressamente lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività di interesse generale¹⁰, senza finalità di lucro, e che i beni siano destinati stabilmente allo svolgimento delle suddette attività.</p> <p>In caso di scioglimento per qualunque causa, ovvero di soppressione o modifica delle clausole statutarie riguardanti lo svolgimento di attività di interesse generale, l'assenza della finalità di lucro e la stabile destinazione dei beni, le suddette Onlus devolvono il patrimonio ad altro ente con finalità analoghe, sentito il Ministero del lavoro e delle politiche sociali.</p>
LE NOVITÀ PER LE IMPRESE SOCIALI	<p>In merito all'Impresa Sociale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. viene fissata al 3% la quota degli utili netti annuali che le imprese sociali devolvono ai fondi destinati alla promozione e allo sviluppo delle imprese sociali. 2. Si consente alle imprese sociali costituite in forma di associazione o fondazione, di acquisire la personalità giuridica con l'iscrizione nella sezione del registro delle imprese relativa alle imprese sociali, senza più la necessità di ricorrere alla

⁸ dell'art. 937, comma 1, del D.P.R. 90/2010 Testo Unico delle disposizioni regolamentari in materia di ordinamento militare.

⁹ di cui all'art. 5 del Codice del Terzo Settore.

¹⁰ di cui all'art. 5 del CTS.

	procedura prevista dal D.P.R. 361/2000 di competenza delle Prefetture/Regioni.
--	--

Giuseppe Iannibelli