

Come aprire un B&B
in Toscana



Requisiti per l'apertura di B&B:

Bed and Breakfast (B&B) significa letteralmente "letto e colazione" consiste nel fornire **ricettività retribuita nella propria casa**. Questa forma di ospitalità è diventata per molti turisti una vera alternativa al soggiorno in albergo, poiché consente loro di visitare le località a buon mercato e di conoscerne da vicino usi e costumi, godendosi la vacanza nel comfort di un appartamento.

D'altro canto, le attività di B&B rappresentano una consistente opportunità di reddito per chi dispone di strutture ricettive o di grandi case in aree urbane, aree rurali con forme di turismo verde, aree montane.

Questo tipo di attività, ricettive extra alberghiere, sono disciplinate a livello regionale e quindi potranno esservi differenze da regione a regione.

In questa mini guida ci concentreremo esclusivamente sulla normativa prevista dalla Regione Toscana, secondo cui, chi vuole avviare un'attività di affittacamere può farlo attraverso le seguenti due tipologie:

- B&B a conduzione familiare/occasionale che offre alloggio e la colazione
- B&B sotto forma imprenditoriale che può fornire oltre al pernottamento, la colazione ed anche la somministrazione di alimenti e bevande agli ospiti.

Per la prima tipologia **non è richiesta la partita IVA** e rappresenta un'attività economica **non imprenditoriale**, mentre la seconda è un'**impresa a tutti gli effetti** con obbligo di **apertura della partita IVA**, iscrizione al registro imprese presso la Camera di Commercio, oltre al versamento dei contributi previdenziali INPS.

L'ospitalità è prevista in case private con un **massimo di 6 camere** adibite agli ospiti con una capacità ricettiva non superiore a **12 posti letto**; le strutture devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione.

Per le attività **occasionali** è obbligatoria la **residenza o domicilio del titolare** presso la struttura a differenza delle attività imprenditoriali.

Adempimenti per aprire un B&B

Gli oneri burocratici per la gestione di un B&B variano a seconda che si stia aprendo un B&B familiare o un B&B imprenditoriale.

Innanzitutto, per entrambe le tipologie di B&B (familiari o aziendali), la **SCIA** dovrà essere presentata sulla base di moduli già predisposti e allegati vari allo Sportello Unico Attività Produttive del comune dove è ubicata la struttura. Il **SUAP** è l'ufficio preposto alla gestione di tutte le pratiche inerenti alle attività di produzione di beni e servizi; Quest'ufficio unifica tutti gli adempimenti necessari all'apertura, trasferimento, modifica o cessazione di una attività produttiva in un "**Procedimento Unico**".

Con questo modulo si attestano i requisiti in capo al titolare (TUPS)

- Possesso dei requisiti morali di cui all'articolo 11 del Regolamento. N. 773/1931 (t.u.l.p.s.);
- Mancanza di pronunce preventive in materia di leggi antimafia.
- Mancata condanna ai sensi della Legge 20 febbraio 1958, n. 75 (Legge Merlin).

Per quanto riguarda l'immobile il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

Per i B&B la Regione Toscana definisce un apposito contrassegno identificativo dei bed and breakfast, che viene affisso, a spese di chi esercita l'attività, all'esterno della residenza.

I Gestori di B&B hanno l'obbligo di segnalare gli arrivi e le presenze al Sistema Turistico regionale/ISTAT.



Il Titolare è obbligato a segnalare gli alloggiati alla P.S. attraverso l'applicativo "alloggiati web" e al pagamento dell'imposta di soggiorno comunale.

Per le attività gestite in forma imprenditoriale, oltre agli adempimenti su citati, si ricordano i seguenti:

- Apertura della partita IVA presso l'Agenzia delle Entrate: identificazione del codice ATECO corretto: 55.20.51.
- Iscrizione al Registro Imprese (Camera di Commercio). L'impresa deve iscriversi al Registro Imprese tenuto dalle Camere di Commercio: solo dopo aver provveduto all'iscrizione l'impresa diventa attiva.
- Iscrizione posizione previdenziale alla gestione commercianti presso l'INPS Istituto Nazionale Previdenza Sociale.

Tutte le attività necessarie per la costituzione della nuova impresa e gli adempimenti da svolgere presso gli enti coinvolti vengono realizzate utilizzando una procedura telematica **COMUNICA** (COMunicazione UNICA) che permette di assolvere in maniera integrata a tutti gli adempimenti:

- **Amministrativi**
- **Previdenziali e assistenziali** (INPS-INAIL)
- **Fiscali**: permette di ricevere il codice fiscale e il numero di Partita Iva.





Specifiche del Bed and breakfast occasionale

Secondo la normativa locale vigente i **Bed and Breakfast a conduzione familiare** sono strutture ricettive gestite da privati che utilizzano parte della propria abitazione nell'ambito di un'organizzazione familiare, con orario di apertura annuale o stagionale e il numero di camere è limitato a massima 6 con **12 posti letti**.

Per "Bed and Breakfast" si intende l'attività occasionale svolta da un soggetto che utilizza parte della propria abitazione per fornire servizi di alloggio e prima colazione a conduzione **non professionale**.

Per svolgere l'attività di "B&B" non è necessaria la compilazione di una sezione speciale del registro delle imprese. Secondo la normativa vigente in Italia, la gestione non deve essere solo di carattere familiare, ma deve essere effettuata anche saltuariamente (occasionalmente o in periodi stagionali regolari).

Inquadramento tributario

Sul trattamento fiscale è intervenuto il Ministero delle Finanze. N. 180/E del 14 dicembre 1998 evidenzia i seguenti punti:

- **Mancanza di professionalità.** Ciò si evince anche dal fatto che, dal punto di vista gestionale, tale attività si colloca al confine tra ospitalità volontaria e aziendale.
- Non è possibile includere nell'attività di utilizzazione degli immobili a fini commerciali i servizi di ospitalità domestica, poiché in ogni caso la finalità è quella di soddisfare le esigenze residenziali del gestore dell'attività di B&B.

I **servizi di pulizia** delle camere e di prima colazione sono forniti senza particolari permessi sanitari o attrezzature particolari e rientrano pertanto nella normale gestione e manutenzione della struttura.

Trattamento ai fini IVA

Poiché ai sensi dell'articolo 4 del DPR, n. 633/1972, presupposto per l'applicazione dell'IVA è l'esercizio abituale di una professione, e l'assenza di tale requisito professionale e la sua temporaneità sono, in linea di principio, esclusi dal campo di applicazione dell'IVA. Pertanto, chi vuole costituire questa società **non può avere una partita IVA.**

Se però, nonostante la pratica regolare, l'attività viene svolta in modo sistematico, con carattere stabile e con una certa organizzazione di mezzi, allora l'attività assume carattere di **professionalità** e quindi la partita IVA ed espletare le relative procedure.

Realizzata da



CAMERA DI COMMERCIO
AREZZO-SIENA

Camera di Commercio Arezzo Siena

Contatti:



Camera di Commercio
Firenze

dal 1770 la casa delle imprese

Camera di Commercio di Firenze

Contatti:



CAMERA DI COMMERCIO
TOSCANA NORD-OVEST

Camera di Commercio della Toscana Nord-Ovest

Contatti:

In collaborazione con

Fondazione ISI

050503272

info@fondazioneisi.org

isi innovazione
sviluppo
imprenditoriale
FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE