• Miscellanea - 10/07/2025 REDAZIONE GIURIDICA

Bed and breakfast, puoi aprirlo anche senza partita IVA: ecco quando, tutti i vantaggi, i limiti e i nuovi obblighi

Aprire un B&B richiede il rispetto di regole fiscali e burocratiche, tra cui la SCIA, la partita IVA in caso di attività continuativa e, dal 2025, l'obbligo del Codice Identificativo Nazionale (CIN)

Ad oggi, una delle attività maggiormente in voga è la gestione di un B&B: moltissimi sono, infatti, coloro che, essendo in possesso di immobili inutilizzati oppure desiderosi di avviare una nuova attività in proprio, hanno deciso di intraprendere questa strada. Tuttavia, gli adempimenti normativi, fiscali e burocratici da seguire e rispettare sono piuttosto numerosi e, da quest'anno, si è aggiunto un ulteriore obbligo, ovvero il **CIN (Codice Identificativo Nazionale)**, senza il quale si rischia di incorrere in pesanti sanzioni.

***Bed and breakfast*: quando è attività occasionale e quando diventa impresa**

Partiamo subito chiarendo che un B&B può essere gestito in due modalità: **in forma non imprenditoriale**, quando svolto saltuariamente e con carattere familiare, oppure come **attività commerciale vera e propria** (quindi in forma imprenditoriale), quando è organizzata e svolta in modo continuativo. La scelta tra queste due opzioni è particolarmente importante, in quanto dalla stessa dipendono una serie di obblighi, tra i quali l'apertura di una partita IVA e l'individuazione del tipo di regime fiscale da adottare.

Per essere considerato "non imprenditoriale", il B&B deve avere alcune condizioni specifiche:

- essere **gestito dal titolare**, eventualmente coadiuvato da familiari;
- ospitare un **massimo di 3/6 camere e 20 posti letto**;
- restare **chiuso almeno 90 giorni all'anno**;
- essere situato **nello stesso immobile in cui il gestore ha la propria residenza**.

In presenza di queste condizioni, **non è necessario aprire la partita IVA**. I guadagni possono essere dichiarati come "redditi diversi", come previsto dall'art. 67 del T.U.I.R., al comma 1, lettera i), deducendo le spese documentate.

Quando scatta l'obbligo della partita IVA

In assenza di uno o più dei requisiti sopra indicati, l'attività assume carattere **imprenditoriale**. Questo comporta l'apertura della partita IVA e la scelta del corretto codice ATECO, che per i B&B è

© Brocardi.it 2003-2025 - Tutti i diritti riservati

il **55.20.41**. In fase di apertura, bisognerà altresì indicare la sede dove verranno conservate le scritture contabili e scegliere un regime fiscale coerente con il volume d'affari previsto.
Un B&B, inoltre, è considerato a tutti gli effetti un'attività d'impresa se viene pubblicizzato online tramite un sito, se è previsto un sistema di prenotazioni automatizzate o se vengono forniti servizi aggiuntivi agli ospiti.

SCIA e ulteriori adempimenti

Un'ulteriore attività da compiere consiste nella presentazione, al **Comune** in cui si trova il B&B, di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** tramite lo sportello SUAP. Il documento va compilato con i dati personali, le caratteristiche dell'immobile e le modalità di gestione dell'attività. Inoltre, l'interessato dovrà corrispondere una cifra, variabile tra **60 e 150 euro**, a titolo di diritti di istruttoria.
Infine, è necessario attivarsi presso le **Agenzie per la Promozione delle Attività Turistiche (A.A.P.I.T.)** per ottenere la classificazione della struttura ed essere abilitati all'invio dei dati relativi agli ospiti non UE alle Forze dell'ordine.

Obbligo del CIN dal 1° gennaio 2025: cosa cambia

Come abbiamo detto in apertura, da quest'anno l'ulteriore adempimento consiste nell'introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, obbligatorio per tutte le strutture ricettive, compresi i B&B e gli immobili per affitti brevi. Il codice deve essere richiesto tramite la piattaforma online del **Ministero del Turismo**, dopo aver dimostrato che la struttura rispetta i requisiti richiesti.
Il CIN deve essere **esposto all'interno della struttura** e indicato in ogni forma di pubblicità: dalle inserzioni sui portali alle comunicazioni sui social media. Chi non lo fa rischia sanzioni che vanno da un **minimo di 800 fino a 8.000 euro**.

B&B e case vacanze: differenze da non sottovalutare

Infine, bisogna tenere conto delle differenze che intercorrono tra il B&B e le altre strutture ricettive. A differenza degli **affittacamere** o delle **case vacanze**, il *bed and breakfast* deve mantenere una gestione familiare, con offerta limitata al pernottamento e alla colazione. Non sono ammessi servizi turistici extra, come visite guidate o pacchetti esperienziali, che invece caratterizzano le case vacanza e richiedono un approccio imprenditoriale a tutti gli effetti.

Redazione Giuridica

© Brocardi.it 2003-2025 - Tutti i diritti riservati