

LE STRUTTURE RICETTIVE TURISTICHE

- Tipologie
- Requisiti
- Soggetti interessati
- Aspetti fiscali e contabili

Dott.ssa Botteon Caterina

Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Via Borgo Dante, 7/A - 32026 Borgo Valbelluna (BL)

Tel. 0437555377 - CATERINA@BOTTEONSTUDIO.IT

Dott.ssa Marrone Annalisa

Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti

Viale Fantuzzi, 8/c - 32100 Belluno(BL)

Tel. 0437944304 - ANNALISA@STUDIOMARRONE.NET

TIPOLOGIE DI ALLOGGI

- ▶ BED AND BREAKFAST (B&B)
- ▶ CASA PER VACANZE
- ▶ AFFITTACAMERE
- ▶ LOCAZIONI TURISTICHE STAGIONALI

1. BED AND BREAKFAST (B&B)

Il B&B è una forma di struttura ricettiva complementare, ovvero un alloggio turistico informale, che fornisce al cliente il servizio di «pernottamento e prima colazione».

Questa tipologia deve essere a conduzione familiare, e può essere esercitata da un soggetto privato.

Per poter esercitare l'attività è necessario che sia la residenza che il domicilio siano presso la stessa struttura, per tutto il periodo di apertura della struttura.

Esso deve essere composto da 1 a 3 camere, ciascuna dotata di massimo 4 posti letto*.

Il servizio di prima colazione deve essere svolto direttamente dal titolare, o dai suoi familiari, fornendo ai clienti delle pietanze preconfezionate (si ricorda che il B&B non è autorizzato a preparare direttamente gli alimenti, pertanto non necessita di essere dotato di cucina).

* I requisiti valgono per la Regione Veneto

1. BED AND BREAKFAST (B&B)

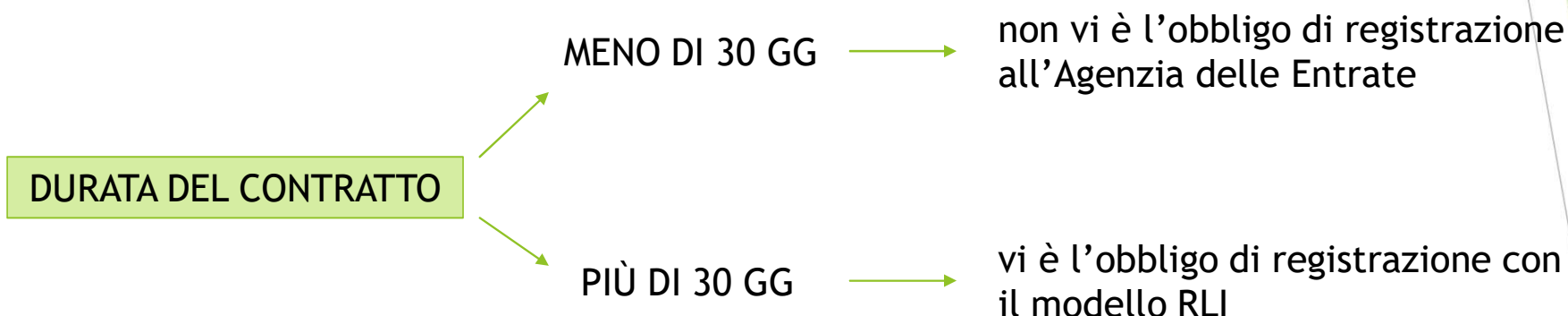
Le strutture di B&B sono regolamentate dalla Legge n.135 del 29 Marzo 2001 (note come «Riforma della legislazione nazionale del turismo»).

PER L'APERTURA È NECESSARIO*:

* I requisiti valgono per la Regione Veneto.

- ▶ che l'immobile abbia destinazione edilizia abitativa;
- ▶ presentare una domanda di classificazione alla Regione;
- ▶ presentare una pratica telematica al SUAP del Comune di riferimento, comunicando data di inizio attività ed i relativi prezzi. Solitamente viene richiesto di allegare anche l'atto di acquisto dell'immobile, la visura catastale, la planimetria, la polizza assicurativa R.C., la comunicazione alla polizia. Nel caso di un nuovo gestore è necessario presentare la SCIA.
- ▶ comunicare i dati statistici sugli arrivi e presenze ospiti, in forma aggregata per provenienza, attraverso l'accesso ad un portale internet MT Web;

1. BED AND BREAKFAST (B&B)



Per svolgere l'attività di B&B non è necessario aprire una P.IVA in quanto, generalmente, si tratta di un'attività svolta in modo saltuario.

In questo caso è però obbligatorio:

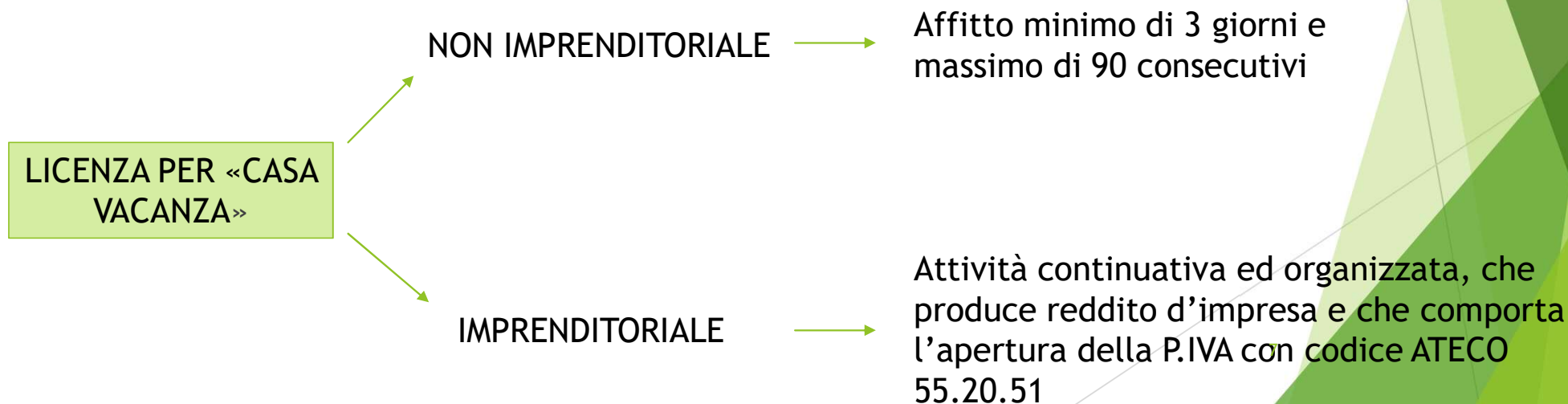
- ▶ chiudere la struttura per alcuni mesi l'anno
- ▶ che il soggiorno sia superiore alle 24 ore, e non può superare i 30 giorni consecutivi (il massimale varia e seconda della Regione)
- ▶ rilasciare agli ospiti nel momento del pagamento una ricevuta (non fiscale) ⁶

2. CASA PER VACANZE

Questo tipo di struttura extra-alberghiera prevede che vi sia l'affitto temporaneo a turisti di un appartamento o di una casa (completi di arredamento).

Non è richiesta una tipologia specifica per la struttura, vale a dire che essa può essere identificata sia in una casa singola, un appartamento, una villa, ...

Le case per vacanze, come i B&B, sono regolamentate dalla Legge n.135 del 29 Marzo 2001.



3. AFFITTACAMERE

L'«affittacamere» permette di concedere in locazione a terzi dei locali in cui il soggetto non risiede.

L'alloggio che viene offerto deve essere economico ed essenziale, vale a dire che esso deve essere dotato dei servizi basilari.

L'attività di «affittacamere», se esercitata da un soggetto che possiede anche un'attività di ristorazione, prende il nome di «locanda».

La regolamentazione di questo tipo di struttura è definita dalla Legge n.117 del 16 giugno 1939 del T.U. e ripresa a livello regionale dalle singole Regioni.

3. AFFITTACAMERE

Come esercitare l'attività:

- ▶ il soggiorno minimo deve essere di 7 giorni, salvo casi eccezionali previsti dalle norme provinciali (es. artisti)
- ▶ il pagamento deve avvenire ogni 15 giorni, salvo diverse disposizioni
- ▶ la cessazione della locazione deve essere comunicata entro 7 giorni, salvo deroghe
- ▶ non possono esserci più di 6 camere (max 6 posti letto totali), suddivise in non più di 2 appartamenti (il tutto deve essere debitamente arredato)
- ▶ non possono essere forniti i pasti (compresa la somministrazione di sostanze alcoliche)

RIMBORSI

SI, per la quota di vitto non consumato, previa comunicazione (almeno 1 giorno prima)

No, per il prezzo anticipato per l'alloggio

3. AFFITTACAMERE

SE ATTIVITÀ SVOLTA ABITUALMENTE →

assume i connotati dell'attività d'impresa
è necessaria l'apertura della P.IVA (codice
ATECO 55.20.51)

SE ATTIVITÀ SVOLTA OCCASIONALMENTE →

viene meno il vincolo di subordinazione e
di organizzazione dei mezzi
i redditi saranno ricompresi nei «redditi
diversi»

La scelta di un «affittacamere» permette di offrire ai propri ospiti la possibilità di fruire di diversi servizi, tra cui la somministrazione di pasti, il noleggio di auto/bici, ed una guida turistica.

Il reddito viene determinato secondo il principio di cassa, al netto delle spese sostenute e documentate.

4. LOCAZIONE TURISTICA STAGIONALE

Il termine «locazione turistica stagionale» identifica l'affitto di una casa, o di un appartamento, per il periodo limitato di tempo (massimo 30 giorni).

Questo tipo di locazione può prevedere che agli ospiti sia fornito anche un servizio di reception, di assistenza 24h, oppure un servizio di pulizia (come accade negli alberghi).

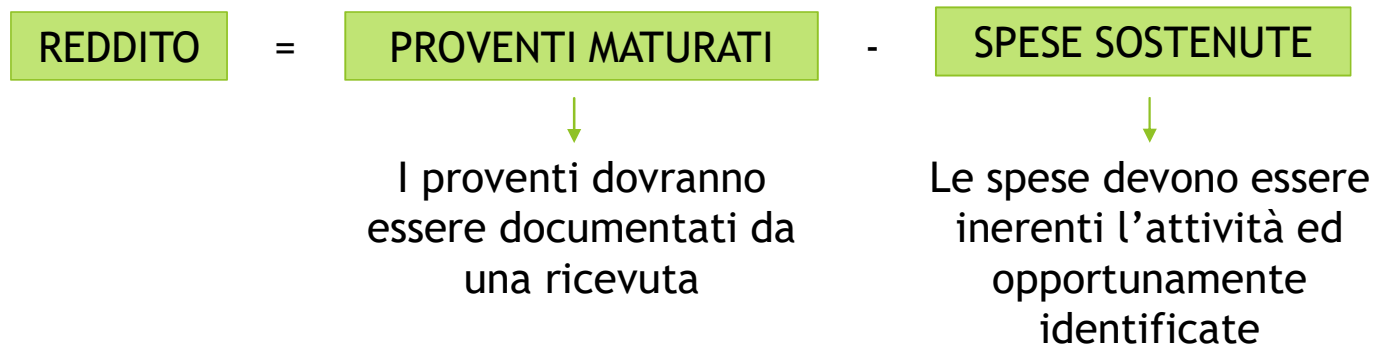
Si ricorda che nel caso in cui il rapporto di locazione superi i 30 giorni esso assume i connotati di locazione vera e propria e, per tanto, necessita che il contratto venga regolarmente registrato.

Non è necessario che l'affitto sia limitato al singolo immobile: possono entrare nella categoria delle locazioni turistiche stagionali anche le multiproprietà, o gli immobili condivisi.

Il contratto di locazione per finalità turistiche può riguardare unità immobiliari che rientrano nella categoria catastale da A1 a A11 (escluso A10).

ADEMPIMENTI FISCALI, CONTABILI E BUROCRATICI

B&B - ATTIVITÀ OCCASIONALE



Quando l'attività è svolta in maniera occasionale, e non professionale, non è necessari a l'apertura della P.IVA in quanto:

- ▶ non vi è organizzazione di mezzi
- ▶ il servizio è svolto in modo saltuario
- ▶ l'immobile è destinato a soddisfare le esigenze di chi esercita l'attività
- ▶ sono ammessi solo il servizio di pernottamento e prima colazione (escludendo tutti gli altri servizi, anche connessi, per esempio: i pasti)

escludendo quanto previsto dagli artt. 2082, 2083, 2135, 2195 del CC.

B&B - ATTIVITÀ OCCASIONALE

Sulla ricevuta DEVONO essere presenti:

- ▶ Denominazione completa della struttura ospitante
- ▶ Identificazione del cliente (compreso il codice fiscale)
- ▶ Numero di giorni complessivi di soggiorno
- ▶ Totale incassato per il servizio

Nel caso in cui il totale sia superiore a 77,47€ è necessario apporre sul documento una marca da Bollo di 2,00€

È possibile che alcuni comuni richiedano un tassa di soggiorno, la quale deve essere addebitata al cliente

The image shows a standard B&B receipt form. It includes the following fields and labels:

- DENOMINAZIONE B&B** and **ubicazione**: Fields for the business name and location.
- RICEVUTA n. progressivo** and **di emissione del documento**: Fields for the receipt number and date.
- Ricevuti da** and **NOME COGNOME - CODICE FISCALE (del cliente)**: Fields for the client's name and tax code.
- per** and **INDICAZIONE EFFETTIVA DEI GIORNI DI PERMANENZA**: Fields for the number of days of stay.
- MARCA DA BOLLO (eventuale)**: A box for a 2.00€ stamp, with a note "Sostituisce il bollo vigente".
- TOTALE €** and **IMPORTO CORRISPONTO COMPRESIVO DI IVA**: Fields for the total amount paid, including VAT.
- Firma**: A line for the signature.
- 16267 ev**: A small number in the bottom left corner.

B&B - ATTIVITÀ OCCASIONALE

REDDITO DIVERSO
(generato dall'attività
occasionale)

tale reddito è soggetto a tassazione ordinaria IRPEF, nonché alle relative addizionali regionali e comunali

Sarà necessario, per il commercialista, compilare il quadro RL nella dichiarazione dei redditi

Gli importi ricevuti dovranno essere dichiarati secondo il principio di cassa, vale a dire che è necessario dichiararli nell'anno in cui è stato effettivamente corrisposto l'ammontare.

B&B - ATTIVITÀ D'IMPRESA

Perché l'attività assuma carattere di attività d'impresa è necessario che sia svolta:

- ▶ in modo continuativo ed abituale
- ▶ con una specifica organizzazione di mezzi
- ▶ in modo professionale

Questa classificazione comporta di sottostare al regime di imponibilità IVA.

La creazione di un «reddito d'impresa» comporta il pagamento dell'IRAP (Imposta sul Reddito delle Attività Produttive) con aliquota pari al 3,9% ad eccezione di alcuni casi.

Data la sua particolare natura, non vi è obbligo di rilascio della fattura (che, però, può essere fatto su richiesta del cliente).

È necessario rilasciare la ricevuta fiscale, che dal 01/01/2020 sarà sostituita dal corrispettivo telematico.

B&B - ATTIVITÀ D'IMPRESA

Gli adempimenti fiscali, contabili e contributivi che devono essere effettuati sono:

- ▶ apertura della P.IVA
- ▶ iscrizione in Camera di Commercio
- ▶ apertura della posizione INPS (Gestione Commercianti)
- ▶ emissione della ricevuta fiscale (o fattura se richiesta)
- ▶ tenuta della contabilità (presso un professionista)
- ▶ compilazione dei quadri RG - RF della denuncia dei redditi
- ▶ applicazione degli ISA (ex studi di settore)
- ▶ tassazione: IRPEF, IRAP, addizionale comunale, addizionale regionale
- ▶ IVA 10% sui corrispettivi



COEFFICIENTE REDDITI QUADRO RL - Altri redditi Mod. N. 1

SEZIONE I-A Redditi di capitale, SEZIONE I-B Redditi di capitale imputati da Trust, SEZIONE II-A Redditi diversi, SEZIONE II-B Attività sportive dilettantistiche e collaborazioni con cori, bande e fiordrammatica, SEZIONE III Altri redditi di lavoro autonomo, SEZIONE IV Altri redditi

SISTEMI S.P.A. - Via Magenta, 31 - 10085 COLLEGNANO (TO) - Conforme al Provvedimento del 26/01/2019 e successive modificazioni

SISTEMI S.P.A. - Via Magenta, 31 - 10085 COLLEGNANO (TO) - Conforme al Provvedimento del 26/01/2019 e successive modificazioni

Sezione III B Dati catastali identificativi degli immobili a altri dati per fruire della detrazione, CONDIZIONE (sistemi registrazione catastali), CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRAIO, DOMANDA ACCATASTAMENTO, Sezione III C Spese arretrato immobili ristrutturati, Sezione IV Spese per interventi finalizzati al risparmio energetico, Sezione V Detrazioni per inquilini con contratto di locazione, Sezione VI Altre detrazioni, Sezione VII Altri dati, QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI

TOT. RB RL RL+RB



COEFF. FISCALE
REDDITI
QUADRO RN - Determinazione dell'imposta
QUADRO RV - Adempimenti regionali e comunali all'IRPEF

(RB10 + RL10)

Table with columns for tax categories (RN1-RN37) and amounts. Key values include: RN1 (32,941.00), RN2 (6,361.00), RN3 (19,354.00), RN4 (4,676.00), RN5 (485.00), RN6 (174.00), RN7 (116.00), RN8 (775.00), RN9 (3,851.00), RN10 (130.00).

ISTITUTO S.P.A. - Via Magenta, 31 - 10080 COLLECENIG (TO) - Contabile al Provvedimento del 30/01/2019 e successive modificazioni

Table with columns for tax categories (RN38-RN47, EV1-EV17) and amounts. Key values include: RN38 (3,665.00), RN39, RN40, RN41, RN42, RN43, RN44 (56.00), RN45, RN46, RN47, EV1-EV17.

ATTIVITÀ D'IMPRESA IN REGIME SEMPLIFICATO

Gruppo GG - Codice 86 - Prog.1 STAMPA DI PROVA Data:29/10/2019 Ora:12.40
PERIODO D'IMPOSTA 2018

SP **SOCIETÀ DI PERSONE**
2019
Agenzia Entrate

REDDITI
QUADRO RG
 Reddito d'impresa in regime di contabilità semplificata

CODICE FISCALE

Mod. N. 1

561011

Artigiani

Attività di agitazione

Società agricole comma 1092

Imprese agricole comma 1094

Energia da fonti rinnovabili

RG1	Colore attività	561011	SA, classe di selezione	7	
Determinazione del reddito	RG2	Ricavi di cui ai commi 1 (art. n° 1) e 2 dell'art. 85 (di cui)	Con emissione di fatture	1	225.760,00
	RG3	Altri proventi considerati ricavi			0,00
	RG5	Ricavi non umiliabili	SA		5.000,00
	RG6	Finanziarie patrimoniali	(di cui)		0,00
	RG7	Supervenienze attive			1.398,00
	RG10	Altri componenti positivi			6,00
	RG11	Reddito determinato ai sensi dell'art. 32 del TUR per effetto dell'esercizio dell'opzione di cui all'art. 1092 della L. 294/2004			0,00
	RG12	Totale componenti positivi (somma gli importi di righe RG2 + RG3 + RG5 + RG6 + RG7 + RG10 + RG11)			232.164,00
	RG13	Esistenze iniziali	Art. 92		0,00
	RG15	Costi per l'acquisto di settore ginec, svediatriche, svediatriche e marci			95.064,00
	RG16	Spese per lavoro dipendente e coordinato a par. lavoro autonomo			61.911,00
	RG17	Utile spettanti agli associati in partecipazione			0,00
	RG18	Quote di ammortamento			1.347,00
	RG19	Spese per l'acquisto di beni strumentali di costo unitario non superiore a euro 514,46			265,00
	RG20	Costi di locazione finanziata relativi ai beni mobili di straordinaria			0,00
	RG22	Altri componenti negativi			46.995,00
	RG23	Reddito esente e detratto			0,00
	RG24	Totale componenti negativi (somma gli importi di righe RG13 + RG15 + RG16 + RG17 + RG18 + RG19 + RG20 + RG22 + RG23)			205.582,00
	RG25	Differenza (RG12 - RG24)			26.582,00
	RG26	Redditi da partecipazione in società di cui all'art. 5	Reddito attivo		0,00
	RG27	Perdite da partecipazione in società di cui all'art. 5			0,00
	RG28	Reddito d'impresa lordo (o perdita)	Perdite non compensate		26.582,00
	RG29	Esenzioni liberali			0,00
	RG30	Finanziari e marci			0,00
	RG31	Esenzioni di legge (o perdite)			26.582,00
	RG32	Perdite di impresa			0,00
	RG33	ACE			0,00
	RG34	Reddito o perdita (da riportare nel quadro IRI)			26.582,00
	RG38	Riscossione fiscali	Art. 92		7.290,00
	RG39	Riscossione tasse	Art. 93		0,00
	RG40	Riscossione tasse	Art. 94		0,00
	RG41	Esenzioni degli utili e delle perdite delle stabili organizzazioni all'estero di imprese residenti			0,00

IL CASO AIRBNB

Tutte le prenotazioni

stampato in data 12 febbraio 2019

filtri:
 - Date comprese tra 1 marzo 2016 e 31 dicembre 2016
 - Lo stato è "Confermata"

Stato	Ospiti	Costo(tot)	Date *	Prenotata	Annuncio	Quadrangoli
Confermata	2 adulti, 1 bambino	+33 6 67 85	dic 26 - gen 2, 2019 7 notti	6 nov 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	303,47€
Confermata	1 adulto	+39 335 142	dic 8 - 9, 2018 1 notte	9 dic 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	21,19€
Confermata	4 adulti	+56 41 99133	nov 24 - 25, 2018 1 notte	11 nov 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	50,19€
Confermata	2 adulti, 1 bambino, 1 neonato	+39 347 756	nov 17 - 18, 2018 1 notte	11 nov 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	50,19€
Confermata	2 adulti, 3 bambini	+39 328 327	nov 16 - 17, 2018 1 notte	14 nov 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	50,19€
Confermata	2 adulti	+39 355 362	nov 5 - 11, 2018 6 notti	22 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	241,78€
Confermata	4 adulti	+370 608 12	nov 2 - 3, 2018 1 notte	6 set 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	48,17€
Confermata	4 adulti	+39 340 322	nov 1 - 2, 2018 1 notte	22 set 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	48,17€
Confermata	2 adulti	+39 340 826	ott 22 - 28, 2018 6 notti	16 ott 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	289,02€
Confermata	2 adulti	+49 125 9076	ott 21 - 22, 2018 1 notte	4 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	40,46€
Confermata	2 adulti, 1 bambino, 1 neonato	+39 340 27	ott 20 - 21, 2018 1 notte	10 ott 2018	DOLOMITI CASA AD UN PASSO DALLE	48,17€
Confermata	1 adulto	+39 348 795	ott 15 - 16, 2018 1 notte	10 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	63,58€
Confermata	1 adulto	+1 (041) 637	ott 12 - 14, 2018 3 notti	2 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	42,39€
Confermata	1 adulto	+49 160 932	ott 6 - 7, 2018 1 notte	6 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	21,19€
Confermata	1 adulto	+33 6 91 178	ott 2 - 3, 2018 1 notte	1 ott 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	21,19€
Confermata	1 adulto	+1 (041) 888	set 23 - 25, 2018 2 notti	22 set 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	42,39€
Confermata	1 adulto	+39 339 526	set 22 - 23, 2018 1 notte	21 set 2018	DOLOMITI Stanza doppia a un passo dalle Dolomiti	21,19€
Confermata	1 adulto	+49 162 185	set 21 - 22, 2018 1 notte	2 set 2018	DOLOMITI Stanza matrimoniale...a un passo dalle Dolomiti	21,19€

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

Le locazioni turistiche sottostanno al cosiddetto “contratto di locazione breve”.

La sottoscrizione del contratto permette di poter scegliere tra due alternative per la tassazione:

- ▶ imposta IRPEF (e relative addizionali) in rapporto agli scaglioni reddituali; in questo caso il reddito viene tassato applicando le ”regole della locazione a canone libero”.
- ▶ cedolare secca (imposta sostitutiva all’IRPEF) applicando un’aliquota del 10% o del 21%

La scelta di questo tipo di locazione richiede il supporto di un intermediario, i cui adempimenti sono:

- ▶ trasmissione dei dati all’Agenzia delle Entrate
- ▶ applicazione della ritenuta sul corrispettivo
- ▶ conservazione dei dati

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

A) TRASMISSIONE DEI DATI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Compito dell'intermediario è quello di trasmettere il contratto all'Agenzia delle Entrate, per via telematica, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto.

Poiché l'intermediario non è tenuto a verificare l'autenticità di quanto riportato, egli è sanzionabile SOLO nel caso in cui la trasmissione sia omessa, incompleta o infedele (la sanzione va da 250€ a 2000€, ed è ridotta della metà nel caso in cui la trasmissione o la correzione avvenga nei 15 giorni successivi).

Nel caso in cui la documentazione risulti essere errata o lacunosa a causa del locatore, sarà quest'ultimo ad essere soggetto alla sanzione.

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

B) APPLICAZIONE DELLA RITENUTA

Nel caso in cui l'intermediario si occupi della riscossione del canone, in qualità di sostituto d'imposta, è necessario operare una ritenuta del 21% nel momento del pagamento del locatore, la quale deve essere applicata anche per le spese per servizi accessori.

La ritenuta del 21% deve essere calcolata sull'ammontare dei canoni e dei corrispettivi all'atto dell'accredito.

Dopo aver operato la ritenuta, sarà compito degli intermediari dichiararla e certificarla, rilasciando un apposita Certificazione Unica (CU).

La ritenuta deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello di conclusione del rapporto di locazione breve

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

B) APPLICAZIONE DELLA RITENUTA

Il pagamento della ritenuta per gli intermediari immobiliari avviene con il codice tributo 1919 in F24, nella sezione Erario, e deve essere esclusivamente riportata come un “importo a debito versato”.

Nel caso in cui la ritenuta sia versata da un operatore estero o da un rappresentate fiscale va presa in considerazione la sezione “contribuente”. In tal caso, diventa necessario indicare il codice fiscale del rappresentato, intestatario della delega. Mentre il campo “Codice fiscale del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare” accoglie quello del rappresentante, intestatario del conto di addebito, insieme al codice “72” (da riportare nello spazio “codice identificativo”).

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

C) CONSERVAZIONE DEI DATI

Ulteriore compito dell'intermediario è quello di conservare i dati trasmessi all'Agenzia delle Entrate, ovvero tutta la documentazione relativa ai dati comunicati, nonché ai pagamenti percepiti dal locatore.

La documentazione dovrà essere conservata in una modalità in cui sia di facile accesso nel caso di controlli, i quali possono avvenire nell'arco dei 5 anni successivi.

Essa può essere fatta sia tramite la conservazione dei documenti cartacei, sia con l'ausilio di un supporto telematico.

LOCAZIONI TURISTICHE BREVI

Con la circolare n.26/E/2011 l'Agenzia delle Entrate ha voluto sottolineare come la possibilità di opzione per la cedolare secca si possa applicare anche alle forme di locazione breve (inferiori a 30 giorni).

L'applicazione della cedolare è di facile realizzazione in quanto avviene direttamente in denuncia dei redditi e deve essere indicata:

- ▶ tra i REDDITI FONDIARI, in corrispondenza dell'immobile locato

oppure

- ▶ tra i REDDITI DIVERSI, nel caso in cui il reddito derivi da sublocazione o locazione breve del comodatario

FAC-SIMILE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE

Fac-simile contratto di locazione turistica

Tra le parti:

Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. _____
C.F. _____, di seguito locatore;

e

Sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. _____
C.F. _____, di seguito conduttore;

Più oltre indicati entrambi anche come parti

Si conviene e stipula quanto segue:

1) Oggetto.

Il locatore concede in locazione al comodatario, che accetta nel medesimo stato di fatto e di diritto in cui si trova, per il solo uso turistico e con esclusione di ogni altro, l'unità immobiliare sita in _____, via _____ n. _____ piano _____ scala _____ composta da _____ vani, oltre a cucina e servizi, completamente ammobiliata e dotata dei seguenti elementi accessori _____, così censita al N.C.E.U. del Comune di _____, foglio _____ particella _____, cat. _____, classe _____, rendita _____, di proprietà del locatore.

2) Divieti e obblighi.

Il conduttore si impegna a godere dell'immobile ad uso abitazione civile esclusivamente per finalità turistiche.

È fatto divieto al conduttore di sublocare o di concedere a terzi, anche in via precaria e/o temporanea, il godimento dell'immobile, pena la risoluzione ipso iure del presente contratto.

È fatto obbligo al conduttore di conservare e custodire l'immobile con la dovuta diligenza, provvedendo alla ordinaria manutenzione, impegnandosi a non modificare né trasformare l'immobile, restituendolo al termine del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui lo ha ricevuto, fatto salvo il normale deterioramento d'uso.

Il conduttore si impegna a riferire al proprietario degli eventuali difetti dell'immobile e dei mobili entro _____ dalla consegna delle chiavi.

3) Durata.

Il presente contratto è stipulato a tempo determinato, per la durata massima di _____ giorni con decorrenza dal _____ al _____. Alla scadenza, cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, che si intende data ora per allora, con obbligo del conduttore di restituire l'immobile al locatore.

4) Canone e spese

Il canone di locazione è pattuito in € _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere _____.

Restano escluse dal canone di locazione le spese relative alle utenze da intendersi interamente a carico del conduttore e da corrispondersi anticipatamente nella misura forfettaria di € _____.

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

agenzia entrate

Codice fiscale: _____

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI MOD. RI
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ACCADENZIA DELLE ENTRATE

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto: **L2** **L1** **L2** **L3** **L4** **L5** **L6** **L7** **L8** **L9** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70** **L71** **L72** **L73** **L74** **L75** **L76** **L77** **L78** **L79** **L80** **L81** **L82** **L83** **L84** **L85** **L86** **L87** **L88** **L89** **L90** **L91** **L92** **L93** **L94** **L95** **L96** **L97** **L98** **L99** **L00** **L01** **L02** **L03** **L04** **L05** **L06** **L07** **L08** **L09** **L10** **L11** **L12** **L13** **L14** **L15** **L16** **L17** **L18** **L19** **L20** **L21** **L22** **L23** **L24** **L25** **L26** **L27** **L28** **L29** **L30** **L31** **L32** **L33** **L34** **L35** **L36** **L37** **L38** **L39** **L40** **L41** **L42** **L43** **L44** **L45** **L46** **L47** **L48** **L49** **L50** **L51** **L52** **L53** **L54** **L55** **L56** **L57** **L58** **L59** **L60** **L61** **L62** **L63** **L64** **L65** **L66** **L67** **L68** **L69** **L70**

Codice fiscale _____ Modulo N. **001**

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE **001**

Tipologia immobile: **1** Codice comune: **A 7 5 7** U I 5 4 1 0 7

Indirizzo: **BELLUNO** BL

Categoria catastale: **31** **397 67 VIA** **36**

NUMERO IMMOBILE _____

NUMERO IMMOBILE _____

NUMERO IMMOBILE _____

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

H. Inquilino	H. Locatore	S. Penzione	Cedolare	Valore
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	100 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0 00

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

1. SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale _____ Firma _____

Codice fiscale _____ Firma _____

Codice fiscale _____ Firma _____

Codice fiscale _____ Firma _____

Codice fiscale _____

QUADRO E - LOCAZIONE CON CANONI DIFFERENTI PER UNA O PIU' ANNUALITA'

Importo del canone	Importo del canone
1° annualita' _____	1° annualita' _____
2° annualita' _____	2° annualita' _____
3° annualita' _____	3° annualita' _____
4° annualita' _____	4° annualita' _____
5° annualita' _____	5° annualita' _____

BENTON S.P.A. - Via Magnera, 31 - 33081 COLLENO (UD) - Contatore al Provvedimento del 15/03/2018

I SOGGETTI INTERESSATI

TIPOLOGIE DI SOGGETTI

Tutte le forme di «locazione turistica» citate possono essere svolte da:

- ▶ PERSONE FISICHE o imprese familiari
- ▶ SOGGETTI CON P.IVA (ditte individuali o società di persone)

La normativa vigente non impone alcuna limitazione per i soggetti che intendono intraprendere questo tipo di attività, tuttavia è necessario, nel caso in cui un soggetto sia dipendente, che esso si accerti che il suo contratto di lavoro non limiti questo tipo di attività, o non gli permetta di aprire la P.IVA nel caso in cui decidesse di farlo.

TIPOLOGIE DI PAGAMENTO E FATTURAZIONE

LA FATTURAZIONE ELETTRONICA

Dal 1 gennaio 2019 è entrata in vigore la fatturazione elettronica.

Essa vale anche per i soggetti che intendono esercitare qualsiasi forma di attività di locazione turistica.

In modo particolare è necessario che essi si dotino di uno strumento per la ricezione e l'emissione di tale tipologia di documento, nel caso in cui non scelgano di avvalersi del solo sito dell'Agenzia delle Entrate.

A partire dal 1 gennaio 2020 lo scontrino e la ricevuta fiscale saranno sostituite dal DOCUMENTO COMMERCIALE, il quale assume i connotati di un corrispettivo telematico, e che, pertanto, deve essere emesso con l'ausilio di un registratore telematico o dal sito dell'Agenzia delle Entrate.

PAGAMENTO DEL PERNOTTAMENTO

Il cliente può pagare il corrispettivo richiesto nelle seguenti forme:

- ▶ contanti al momento del rilascio della partenza
- ▶ tramite carta di credito al momento della partenza
- ▶ pagamento anticipato presso il canale, solitamente on-line, presso la piattaforma prescelta per la prenotazione del soggiorno

Si ricorda che per il locatore il pagamento on-line, meglio se anticipato, risulta essere il più sicuro.

Il pagamento on-line avviene nel giorno della prenotazione, o nei giorni appena successivi (in ogni caso prima che l'ospite giunga presso la struttura).

Vi è la possibilità di decidere di accettare anche solo una percentuale come «cauzione» per la conferma del soggiorno.

LA NORMATIVA IVA

L'IVA

L'acquisto di beni strumentali, nonché la loro manutenzione, è detraibile.

In questa tipologia di beni rientrano le abitazioni che sono acquistate con lo scopo di essere destinate all'attività di locazione turistica.

Con la circolare n. 12/E/2007 l'Agenzia afferma che “l'attività di locazione di immobili ad uso turistico può essere qualificata come attività di prestazione di alloggio nel settore alberghiero se sia qualificabile come tale sulla base della normativa di settore. In tal caso è assoggettata ad Iva, con applicazione dell'aliquota del 10 per cento, ai sensi del n. 120) della Tabella A, Parte III, allegata al DPR 633/1972”.

Nel caso in cui venga accertato che l'alloggio non sia dotato di carattere “alberghiero” è applicabile il regime dell'esenzione (riservato alle locazioni di immobili di civile abitazione).

SCELTA DEL REGIME FISCALE

Dal 1 gennaio 2019 è possibile scegliere di optare per il REGIME FORFETTARIO, nel caso in cui ne ricorrano le condizioni.

Per i soggetti che intendono avviare una nuova attività d'impresa, per la quale si ipotizza di non avere una quantità di ricavi superiore ai 65.000€.

Il reddito imponibile viene calcolato al netto dei contributi previdenziali. Al reddito imponibile si applica un'unica imposta, nella misura del 15%, sostitutiva di quelle ordinariamente previste (imposte sui redditi, addizionali regionale e comunale, Irap).

Per i primi 5 anni di inizio dell'attività è possibile godere di un agevolazione del 5%, nel caso in cui:

- ▶ nei 3 anni precedenti non sia stata esercitata attività d'impresa o professionale
- ▶ l'attività non è prosecuzione di una precedente (sia dipendente che autonoma)
- ▶ nel caso in cui sia svolta un'altra attività presso un altro soggetto, la somma dei redditi sia inferiore al tetto massimo previsto

SOVVENZIONI E CONTRIBUTI

SOVVENZIONI, erogate da:

PUBBLICI



Erogazioni in denaro effettuate dallo Stato, dagli altri Enti (pubblici o sovranazionali) volte ad incentivare l'attività o il raggiungimento di determinati scopi dell'Ente

Le erogazioni possono essere:

- ▶ Imponibili IVA: se effettuate a titolo di corrispettive
- ▶ Fuori campo IVA: se effettuate a fondo perduto (senza una specifica controprestazione da parte del beneficiario)

PRIVATI



Le erogazioni possono essere:

- ▶ Imponibili IVA: se prevedono una specifica controprestazione
- ▶ Fuori campo IVA: se non è prevista una specifica controprestazione

CONTRIBUTI

IN CONTO
ESERCIZIO



Fondi che possono essere utilizzati per la gestione aziendale e possono essere erogati da qualunque soggetto

IN CONTO
IMPIANTI



Fondi connessi all'acquisto di beni ammortizzabili o al recupero/ristrutturazione di fabbricati strumentali (AE n.2/E del 22/01/2010), e indirizzati verso uno specifico investimento

IN CONTO
CAPITALE



Fondi per potenziare l'apparato produttivo dell'impresa, ma non sono collegati all'obbligo di effettuare uno specifico investimento

Nel caso di DESTINAZIONE MULTIPLA: si rapportano a piani di investimento complessi, composti sia da una quota di spese relative all'acquisizione di beni strumentali ammortizzabili, sia di spese di diversa natura (es. spese di consulenza, indagini di mercato, etc.)

GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

DOTT.SSA BOTTEON CATERINA
44
DOTT.SSA MARRONE ANNALISA