



Igino Sorbino
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
igino@studiosorbino.com
<http://www.studiosorbino.com>

Aprire un affittacamere come fare ?



“ Un affittacamere è una struttura composta da non più di sei camere situate in non più di due appartamenti in uno stesso stabile e nella quale vengono forniti pernottamento ed, eventualmente, servizi complementari. Ogni camera, inoltre, deve avere un ingresso autonomo e l'appartamento deve essere ammobiliato.”

Dunque un affittacamere è tutti gli effetti, un'**attività ricettiva** che ha lo scopo di ospitare delle persone dietro il ricevimento di un compenso economico. L'affittacamere fa parte delle cosiddette **attività extra-alberghiere**, non essendo appunto un albergo e non offrendo gli stessi servizi.

Le caratteristiche peculiari di questo tipo di soggiorno: sono l'ubicazione delle camere che devono trovarsi in un **appartamento ammobiliato** all'interno di un **unico stabile** e, l'eventuale presenza di servizi complementari compresi nella locazione come, ad esempio, la colazione, la pulizia quotidiana e il cambio biancheria.

Esiste una **legge nazionale** (L.135/2001) che detta le regole base da dover rispettare, tuttavia, spetta ad ogni singola **Regione** a dettare i regolamenti e disciplinare le modalità per poter **aprire e gestire l'attività di affittacamere**.

Ma come funziona ?

Requisiti

E' importante innanzitutto fare una distinzione : abbiamo intenzione di aprire un affittacamere professionale o non professionale? Cerchiamo di elencare brevemente i principali requisiti e le differenze.

Requisiti per aprire un affittacamere professionale

Se la tua residenza o domicilio non coincide con quello della tua struttura e/o intendi praticare la tua attività in maniera continuativa (e quindi non occasionale) dovrai aprire un affittacamere professionale. In questo caso i requisiti saranno :

1. Aprire una partita IVA

Se il titolare non abita nello stesso stabile ha l'obbligo di **aprire una partita IVA**, in quanto svolge a tutti gli effetti un'**attività di impresa**.

Ricordiamo che la partita IVA deve essere aperta **entro 30 giorni dall'inizio dell'attività**. Il **codice ATECO** che identifica questa pratica è il **55.23.5** e si riferisce all'attività di affittacamere per brevi soggiorni e case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast e residence .

Oltre a questo, sarà necessario procedere alla registrazione presso il Registro delle Imprese della Camera di Commercio nonché alle relative comunicazioni.

2. Consegnare la SCIA

Prima di iniziare l'attività sarai tenuto a consegnare al comune la cosiddetta SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), questo avviene attraverso l'invio di una pratica telematica allo sportello unico per le attività produttive (SUAP), fornendo la documentazione, che dovrà contenere principalmente:

1. Documento di identità e codice fiscale del titolare
2. L'ubicazione della struttura
3. La distribuzione interna e il numero dei posti letto
4. La qualità dei servizi igienici a disposizione degli ospiti
5. Gli eventuali servizi complementari
6. Il periodo di esercizio dell'attività di affittacamere

3. Comunicazione degli ospiti alle autorità

In quanto attività ricettiva, il proprietario di affittacamere è tenuto al monitoraggio e alla comunicazione dei dati relativi agli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza. Questa comunicazione è obbligatoria per tutti i soggiorni inferiori ai 30 giorni.

Per avviare la procedura bisogna iscriversi al portale Servizio Alloggiati della Polizia di Stato, selezionando la Questura di competenza del proprio territorio e richiedendo la modulistica necessaria per abilitare la tua struttura al servizio.

Dal sito della Polizia di Stato è solitamente possibile scaricare i moduli e seguire il procedimento (che potrebbe variare in base alla Questura selezionata) per la trasmissione degli stessi.

Dopo aver processato correttamente la documentazione, ti verranno inviate le credenziali per accedere al portale e potrai inviare la comunicazione relativa alle presenze direttamente via internet. Nel caso il soggiorno sia superiore ai 30 giorni, solitamente si procede direttamente alla registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate tramite l'apposito modulo RLI. L'Agenzia si occuperà poi di trasmettere i dati acquisiti al Ministero dell'Interno.

Il Comune potrà procedere a controlli periodici attraverso ispezioni e sopralluoghi per accertare il rispetto dei requisiti e della normativa in materia.

Altro adempimento che spetta al titolare dell'affittacamere è la **pubblica esposizione de prezzi** all'interno della struttura e la loro **denuncia** presso il Comune in cui è situato l'immobile.

Requisiti per aprire un affittacamere occasionale

Il classico esempio, è la camera affittata **occasionalmente** a turisti e ubicata nell'abitazione dove risiede abitualmente il titolare. In questi casi il locatore non è tenuto a nessun obbligo, ovvero **non deve aprire una partita IVA**, non è richiesta **nessuna iscrizione al Registro delle Imprese** e alla **Camera di Commercio** e, non è tenuto a rilasciare nessun tipo di documento fiscale ma solo una semplice **ricevuta**.

Deve però **presentare la SCIA** al proprio Comune di residenza, o dove si trova l'immobile (si veda il punto 2 precedente) .

La Normativa Requisiti Generali



La normativa che disciplina a livello nazionale l'argomento in esame è il Decreto n.135 del 29 marzo 2001.

I principi di massima che regolano questo tipo di attività sono di seguito indicati :

- il numero di camere arredate può essere al massimo di 6 e ubicate in, non più che, due appartamenti all'interno del medesimo stabile;
- il numero di posti letto varia con la metratura della camera e può arrivare ad un massimo di 12 in totale;
- è possibile fornire pasti ma non distribuire alcolici (la cucina può essere utilizzata dal titolare per la preparazione della colazione o del pranzo/cena, ma non dagli ospiti);
- la durata minima soggiorno è di 7 giorni (ad esclusione di particolari deroghe a livello regionale e per gli artisti);
- il pagamento dell'alloggio deve avvenire ogni 15 giorni, salvo diversi accordi tra le parti;
- la risoluzione della locazione va comunicata con un preavviso di 7 giorni, tranne in caso di differenti disposizioni o deroghe;
- gli ospiti non hanno il diritto al rimborso anticipato dell'alloggio;
- le persone hanno diritto al rimborso nel caso in cui non venga consumato il servizio, ma è necessario avvisare il titolare il giorno precedente.

È opportuno precisare che **le regole sopra elencate possono subire delle modifiche in base alle leggi Regionali** che integrano la disciplina nazionale in materia.

Infatti in linea generale, ogni regione potrebbe stabilire autonomamente i seguenti criteri :

1. Il numero massimo di camere affittabili (sempre non superiore a 6)
2. Altri requisiti relativi all'apertura dell'attività (richieste, documentazioni ecc.)
3. Gli standard minimi da garantire (pulizia, cambio biancheria, fornitura energetica ecc.)
4. Disposizioni riguardanti questioni amministrative

Aprire un'affittacamere in un condominio

Un aspetto importante da mettere in evidenza è rappresentato dalla possibilità di **svolgere attività di affittacamere**, non solo in un'abitazione di proprietà, ma anche **in un condominio**. (Sentenza della Corte di Cassazione del 20 novembre 2014)

“ Chiunque sia in possesso di un appartamento in un condominio può liberamente decidere di affittare le camere, senza che l'assemblea condominiale possa prendere iniziative per opporsi.”

Salvo che il **regolamento contrattuale o condominiale** vieti, preventivamente, ai condomini utilizzi diversi rispetto a quello abitativo, in tal caso l'unico modo per avviare l'attività di affittacamere è avere il consenso unanime dell'assemblea condominiale.

La legge stabilisce dei **requisiti che deve possedere la camera** per essere affittata. In particolare:

- le stanze devono essere ammobiliate e, più precisamente, disporre di un letto con cuscini, armadio, scrivania con sedia, biancheria, cestino dei rifiuti e un telefono;
- l'appartamento dov'è ubicata la camera deve possedere servizi sanitari completi, a norma, e adatti per accogliere persone diversamente abili. Inoltre deve esserci un bagno ogni tre camere;
- la struttura ricettiva deve assicurare una garanzia minima e un addetto reperibile in qualsiasi momento;
- la cifra pattuita per l'alloggio deve comprendere servizi minimi di pulizia quotidiana, cambio biancheria e fornitura di luce, gas, acqua e riscaldamento.

Questi appena elencati li possiamo considerare come **servizi standard immancabili**. Nelle situazioni in cui vengano aggiunti altri servizi complementari, non ci si trova più di fronte ad una semplice attività di affittacamere ma ad una struttura ricettiva con **diversa denominazione**.

In particolare, se viene offerta la prima colazione l'attività diventa un **Room & Breakfast** o **Bed & Breakfast**.

Aggiungendo un completo **servizio di ristorazione e somministrazione di bevande** all'interno sempre dello stesso stabile, ci troviamo di fronte ad una **locanda** e con l'aggiunta dell'obbligo di rispettare tutta una serie di norme igienico-sanitarie.

Aspetti Fiscali



Affittacamere professionale

In questo caso bisogna considerare che si sta svolgendo a tutti gli effetti un'attività professionale con tutte le conseguenze fiscali che ne derivano quali, **l'emissione di regolari fatture**, nonché la **tenuta dei registri contabili** e l'adempimento di tutti gli oneri di carattere amministrativo.

Le entrate saranno considerate **redditi di impresa**, con tutte le tasse che ne conseguono da dover versare all'erario in base alla forma giuridica scelta e/o al tipo di contabilità scelta .

Affittacamere non professionale

Il proprietario dell'immobile decide di affittare le camere **saltuariamente** in modo del tutto **occasionale**, quindi in questo caso, non viene svolta alcuna attività di tipo imprenditoriale e, di conseguenza, non serve l'apertura della partita IVA e tutti gli adempimenti che abbiamo elencato nel precedente paragrafo.

Le entrate, sono considerate "**redditi diversi**" da inserire nella dichiarazione di fine anno attraverso il modello 730 oppure nel quadro RL del modello Redditi Persone Fisiche.

Sarà necessario **rilasciare al cliente una regolare ricevuta** e, una copia dovrà essere archiviata dal proprietario in modo tale da poter documentare a richiesta tutti gli incassi.

Ricordiamo che su ogni ricevuta originale consegnata all'ospite è obbligatorio apporre una **marca da bollo da 2 euro** ma, solo nei casi in cui l'importo superi i 77 euro.

A tali ricavi possono essere sottratte eventuali spese documentate da inserire nella dichiarazione dei redditi.

Infatti, qualsiasi spesa documentata e considerata "inerente" l'attività esercitata può essere dedotta nel quadro RL del modello Unico PF o nel quadro D del 730, dal totale dei proventi incassati.

Nel quadro RL del Modello Redditi Persone Fisiche si compilerà il rigo apposito indicando in colonna 1 l'ammontare dei proventi incassati e, in colonna 2, il totale dei costi, inserendo successivamente il cosiddetto "**Reddito Netto**".

Il reddito conseguito attraverso l'attività di affittacamere farà poi cumulo con gli altri posseduti dal contribuente riepilogati nel **quadro RN** dove avviene il calcolo dell'IRPEF complessivamente dovuta.

È bene ribadire che queste indicazioni sono di carattere puramente generale e potrebbero subire delle variazioni in base alle regole della propria Regione. Perciò è opportuno documentarsi facendo riferimento alle varie leggi regionali, in modo da evitare spiacevoli sorprese ed incappare in qualche pesante sanzione amministrativa.

Differenze tra B & B e affittacamere



Riportiamo in breve le principali differenze tra B&B e affittacamere:

1. Natura dell'attività

Il B&B è una struttura a conduzione familiare gestita in forma non imprenditoriale, mentre l'affittacamere solitamente ha natura professionale. Anche se, come spiegato, esistono gli affittacamere non professionali.

2. Residenza e luogo di esercizio

Nel B&B la residenza o il domicilio del proprietario deve coincidere con il luogo in cui si esercita l'attività. Anche se questo elemento varia di regione in regione, tale obbligo non sussiste mai per gli affittacamere.

3. Obbligo all'interruzione dell'attività

Per i B&B, data la natura occasionale degli stessi, viene richiesta l'interruzione obbligatoria dell'attività o quantomeno un periodo minimo di chiusura annuale. Gli affittacamere, al contrario, possono operare senza interruzioni per tutto l'anno.

4. Fornitura di servizi complementari

B&B devono fornire la prima colazione, mentre tale obbligo non sussiste per gli affittacamere, che possono invece fornire anche altri tipi di servizi complementari.

Sperando di avere dato brevi ed esaurienti informazioni per capire meglio l'attività che si vuole intraprendere vi ricordiamo che dovendo adempiere ad obblighi, requisiti e regolamentazioni a volte complessi consigliamo di consultare un consulente esperto che possa supportarvi nello specifico.

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.
Cordiali saluti*