

Comune territorialmente competente, su modulistica predisposta dalla Direzione Regionale.

Secondo la normativa regionale, come disposto dall'art. 29 bis del Titolo V della legge regionale citata, la segnalazione al SUAP richiederebbe l'iscrizione al Registro delle imprese della Camera di Commercio territorialmente competente e, pertanto, l'apertura di Partita Iva.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante rammenta che in altre regioni, in particolare nella Regione Lazio, la normativa sull'argomento prevede espressamente che l'attività di affittacamere, con capacità ricettiva fino ad un massimo di tre camere, possa essere gestita in forma non imprenditoriale, quindi senza necessità di richiedere Partita Iva, fermo restando l'obbligo di presentazione della SCIA, al fine di dichiarare il possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, sanitaria, ecc. Egli ritiene che il caso prospettato debba essere risolto nel senso di consentire l'apertura di un affittacamere non professionale ed occasionale in Abruzzo, senza necessità per il contribuente di aprire la partita IVA e di indicare nella SCIA da presentare, l'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio territorialmente competente, così come invece richiesto dal SUAP regionale.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con riguardo al caso prospettato dall'istante, si ritiene di non condividere l'interpretazione proposta, specificando di seguito i motivi di tale posizione.

Nel merito della questione posta dal sig. _____ si osserva che il DPCM 13 settembre 2002 ha stabilito che sono devolute alle Regioni le funzioni amministrative, non riservate allo Stato, nel settore turistico alberghiero: a tale proposito, per quanto riguarda la Regione Abruzzo, l'art. 26 della legge regionale n. 75/1995 (*"Disciplina delle strutture turistiche extralberghiere"*), come modificato dalla legge regionale n. 44/2011, definisce *"affittacamere"* *"le strutture composte da non più di 6 camere, ubicate in non più di 2 appartamenti mobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari"* e l'art. 28 definisce *"i servizi minimi di ospitalità"*, vale a dire i servizi complementari che fornisce colui che esercita abitualmente l'attività di affittacamere, che possono eventualmente riguardare anche la somministrazione di alimenti e bevande.

Secondo la normativa regionale, coloro che intraprendono tale tipo di attività oltre all'adeguamento alla normativa statale e regionale in materia edilizia, sanitaria, etc., devono presentare una SCIA presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune competente.

Nel modulo predisposto per la segnalazione si richiede espressamente la partita IVA della società o del soggetto che vuole intraprendere l'attività di affittacamere.

Si ricorda che, a norma dell'art. 35 del DPR n. 633/1972, l'attribuzione di Partita Iva viene effettuata nei confronti dei *"soggetti che intraprendono l'esercizio di un'impresa, arte o professione nel territorio dello Stato..."*, cioè, ai sensi dell'art. 4 dello stesso DPR citato, *"Per esercizio di impresa si intende l'esercizio per professione abituale, ancorché non esclusiva, delle attività commerciali o agricole..."*.

Il signor _____ riferisce che egli intende intraprendere l'attività in oggetto in maniera *"non abituale"*, *"solo per alcuni periodi dell'anno"*, e si ritiene in questa sede di voler definire i limiti entro i quali si può dire che tale attività venga esercitata in maniera non imprenditoriale.

Come indicato nella risoluzione 31 dicembre 1986, n. 1916, *"...la fornitura, anche*

abituale, di appartamenti ammobiliati e camere mobiliate verso un determinato corrispettivo, non accompagnata dalla prestazione di servizi accessori, non è idonea ad integrare gli estremi necessari per la configurabilità di una attività imprenditoriale...". Dunque se il sig. fornisse esclusivamente alloggio, nelle due camere di sua proprietà, verso un determinato corrispettivo, senza fornire anche servizi accessori di alcun tipo, si potrebbe intendere la stessa come una attività svolta in modo non imprenditoriale, senza una - sia pur minima - organizzazione di mezzi e di persone.

In base ai principi generali dell'IVA fissati nel D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, in capo all'istante non si determineranno obblighi di imposta qualora l'attività descritta sia svolta in modo non imprenditoriale, ma sarà piuttosto riconducibile alla fattispecie tipica del contratto di locazione di immobili (Cfr. risoluzione n. 361700 del 15 luglio 1977, circolare n. 9 del 14 febbraio 1980, risoluzione n. 324457 del 4 gennaio 1986, risoluzione n. 1916 del 31 dicembre 1986, risoluzione n. 521 del 29 luglio 1993, risoluzione n. 273 del 7 agosto 2002), con la conseguenza che il rapporto che si instaura tra il locatore (che non sia soggetto passivo di Iva) ed il conduttore seguirà, ai fini fiscali, la disciplina di cui al Titolo I, Capo II, art. 25 e ss. del D.P.R. n° 917/86 (Redditi fondiari) e che per l'esercizio della stessa non sarà necessaria la partita IVA.

Tuttavia, come detto, essendo materia di propria competenza, la Regione Abruzzo ha regolamentato l'attività svolta dalle strutture turistiche extralberghiere, con la Legge Regionale n. 75 del 1995.

A tal proposito, con riferimento al caso concreto prospettato dall'istante, è opportuno precisare che nella normativa della Regione Abruzzo viene previsto che gli "*affittacamere*" forniscano obbligatoriamente dei "*servizi minimi*" di ospitalità (Cfr. art. 28 L.R. 75/1995 cit.), fra cui il cambio della biancheria, la pulizia locali, la fornitura utenze, fino ad arrivare ad eventuali altri servizi, come la somministrazione di cibi e

bevande.

Dalla presenza di un tale obbligo di servizi minimi nella normativa regionale, discende la necessità di una organizzazione di mezzi e di persone che adempiano a tali servizi, che è caratteristica propria di una attività di impresa e commerciale.

Pertanto, l'attività di affittacamere, come definita dalla normativa regionale, configura attività commerciale con produzione di reddito d'impresa, anche se la medesima viene esercitata per professione abituale, ancorché non esclusiva (Cfr. già Risoluzione n. 1916 del 1986, cit., e Circ. n. 13 del 16 giugno 1987).

A sostegno di tale interpretazione, altresì, considerando che il Sig. _____ dichiara nella propria istanza che intende svolgere l'attività di affittacamere "*in alcuni periodi dell'anno*", si ricorda che anche qualora l'attività fosse esercitata per alcuni periodi, ma in maniera stabile e continuativa, non episodica, essa rivestirebbe il carattere di professionalità.

A tal proposito si rammenta il contenuto della risoluzione 14 dicembre 1998 n. 180, "*...il presupposto soggettivo di imponibilità al tributo sussiste qualora le prestazioni di servizi siano non occasionali e cioè rientranti in un'attività esercitata per professione abituale. Pertanto, il carattere saltuario dell'attività - ... - che si identifica, sostanzialmente, con quello della occasionalità, ne consente, in via generale, l'esclusione dal campo di applicazione dell'IVA. Ciò sempreché, ovviamente, tale attività, anche se esercitata periodicamente, non sia svolta in modo sistematico, con un carattere di stabilità, evidenziando una opportuna organizzazione di mezzi che è indice della professionalità dell'esercizio dell'attività stessa...*".

Concludendo, qualora l'istante dovesse esercitare l'attività in conformità con gli obblighi posti dalla normativa regionale agli esercizi di affittacamere, relativi ai

1

servizi minimi da fornire, e al carattere di periodicità dichiarata dallo stesso sig.

2

si ritiene che l'attività di affittacamere descritta nell'istanza non possa essere

svolta senza configurare una attività commerciale, sia pure non esercitata abitualmente.

Il signor _____ per svolgere tale attività, dovrà pertanto richiedere la partita IVA e dichiarare il reddito di impresa che ne deriverà.

Tanto si notifica ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della legge 27 luglio 2000, n. 212 e del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 4 gennaio 2016.

Il Funzionario delegato*
***firma su delega prot. n. 20279 del 18 dicembre 2015**
del Direttore Regionale Federico Monaco

Alessandro Di Giamberardino

(firmato digitalmente)