

Bed and breakfast occasionale: tassazione tra i redditi diversi con deduzione delle spese inerenti

SINTESI OPERATIVA

Sono proprietario al 100% di un immobile che utilizzo come abitazione principale e che occasionalmente adibisco ad attività di bed and breakfast. Vorrei sapere se i redditi che percepisco vanno effettivamente dichiarati come redditi diversi nel quadro RL14 del modello Redditi PF 2025, indicando i corrispettivi nella colonna 2 e i costi specificamente inerenti nella colonna 3. Inoltre, devo dedurre le spese direttamente collegate all'attività dalla base imponibile calcolando il reddito netto con la differenza tra i ricavi e i costi?.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Sono proprietario al 100% di un immobile che utilizzo come abitazione principale e che occasionalmente adibisco ad attività di bed and breakfast. Vorrei sapere se i redditi che percepisco vanno effettivamente dichiarati come redditi diversi nel quadro RL14 del modello Redditi PF 2025, indicando i corrispettivi nella colonna 2 e i costi specificamente inerenti nella colonna 3. Inoltre, devo dedurre le spese direttamente collegate all'attività dalla base imponibile calcolando il reddito netto con la differenza tra i ricavi e i costi? Per quanto riguarda il criterio di cassa, i redditi vanno indicati nella colonna 3 a riduzione del tassabile e il reddito netto va riportato nella colonna 4 dello stesso rigo applicando la detrazione del 21% prevista dalla riforma fiscale? Volevo anche confermare se la risoluzione 155/E/2000 è ancora in vigore e se devo predisporre e conservare un prospetto che indichi dettagliatamente l'ammontare lordo dei corrispettivi conseguiti e delle spese inerenti.

1 Sì, la procedura da lei seguita è corretta.

I redditi derivanti dall'esercizio dell'attività di bed and breakfast in forma non imprenditoriale costituiscono redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i) del TUIR, in quanto si tratta di redditi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente. L'attività occasionale si caratterizza per la saltuarietà e la non continuità della gestione, unitamente alla conduzione familiare, alla presenza del titolare nell'appartamento e al rispetto dei limiti dimensionali previsti dalla normativa regionale di riferimento.

I corrispettivi derivanti dall'attività andranno pertanto indicati nel rigo RL14, colonna 2, del Modello Redditi PF 2025, mentre i costi specificamente inerenti alla produzione di tali redditi andranno indicati nella colonna 3 del medesimo rigo. Il reddito imponibile viene determinato, ai sensi dell'articolo 71, comma 2 del TUIR, dalla differenza tra l'ammontare percepito nel periodo di imposta, secondo il criterio di cassa, e le spese specificamente inerenti alla loro produzione. Sono deducibili tutte le spese dirette ed esclusive che si possono imputare per intero all'ospitalità, quali ad esempio le spese per biancheria, asciugamani, detersivi, generi alimentari per le colazioni e tutti i materiali di consumo necessari e coerenti con l'attività, purché debitamente documentate con fatture, ricevute fiscali o scontrini parlanti. È inoltre necessario conservare un apposito prospetto indicante distintamente l'ammontare lordo dei corrispettivi conseguiti, l'importo delle spese inerenti e il relativo reddito conseguito, da esibire o trasmettere all'Agenzia delle Entrate su richiesta dell'ufficio competente.

La risoluzione 155/E/2000, che ha chiarito il regime fiscale applicabile alle prestazioni di alloggio e prima colazione, è ancora valida e conferma che l'attività svolta con carattere di effettiva occasionalità può considerarsi esclusa dal campo IVA e inquadrata tra i redditi diversi. Tuttavia, è fondamentale che l'attività mantenga i requisiti di occasionalità, poiché se venisse svolta in modo sistematico e con carattere di stabilità, la stessa si qualificherebbe come reddito d'impresa, con tutte le conseguenze fiscali e previdenziali derivanti, come peraltro confermato dalla Cassazione con l'ordinanza 7547/2023.



Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (13/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*