

Bed & breakfast: tassazione, Iva e detrazioni fiscali

SINTESI OPERATIVA

Il trattamento fiscale del bed & breakfast dipende dalla continuità dell'attività: quando l'accoglienza è abituale si configura reddito d'impresa, con applicazione dell'IVA al 10%, mentre per l'attività occasionale i compensi rientrano nei redditi diversi e restano fuori campo IVA. L'esercizio individuale non sconta l'IRAP dal 2022, ma non può applicare la cedolare secca, perché colazione e servizi accessori distinguono il B&B dalla locazione breve. Per gli interventi edilizi sull'immobile usato promiscuamente, la detrazione Irpef del 50% si riduce a metà.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Aprire un bed and breakfast nella propria abitazione significa entrare in un regime fiscale che cambia completamente a seconda della sistematicità con cui si accolgono gli ospiti: se l'attività è abituale scatta il reddito d'impresa, con Iva al 10% ma Irap esclusa per le ditte individuali dal 2022, mentre se resta occasionale il compenso finisce tra i redditi diversi e fuori dal campo Iva. In ogni caso il B&B non può mai godere della cedolare secca riservata alle locazioni brevi, perché la colazione è un servizio accessorio che cambia la natura dell'attività, e chi ristruttura un immobile usato in modo promiscuo tra casa e attività vede la detrazione Irpef del 50bis dimezzata, indipendentemente dalla frequenza con cui affitta le camere.

QUANDO IL B&B GENERA REDDITO D'IMPRESA

Il bed and breakfast è una struttura ricettiva a conduzione familiare, che offre alloggio e prima colazione utilizzando parte dell'abitazione di residenza del titolare. Se l'attività è esercitata in modo sistematico e abituale, genera reddito d'impresa, secondo quanto stabilito dalla Cassazione con la sentenza 15.3.2023 n. 7547. La convivenza tra il titolare e gli ospiti nelle stesse unità immobiliari, di per sé, non basta a escludere l'impresa: conta l'organizzazione con cui il servizio viene offerto nel tempo.

IL CASO DELL'ATTIVITÀ OCCASIONALE

Quando invece manca il requisito dell'abitualità, l'attività non rientra tra quelle di sfruttamento imprenditoriale dell'immobile, restando destinato principalmente alle esigenze abitative di chi ospita (risoluzione ministeriale 14.12.98 n. 180/E). In questi casi il compenso concorre a tassazione come reddito diverso, ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera i), del Tuir (risoluzione ministeriale 13.10.2000 n. 155/E; nello stesso senso C.T. Prov. Siracusa 22.4.2015 n. 1403/1/15).

IVA: QUANDO SI APPLICA E CON QUALE ALIQUOTA

Le prestazioni di alloggio e colazione sono soggette a Iva soltanto quando il servizio è reso in modo abituale: in caso di esercizio occasionale manca il presupposto soggettivo del tributo, e l'attività resta fuori dal campo di applicazione dell'imposta (risoluzione ministeriale 13.10.2000 n. 155/E). La C.T. Reg. Siracusa, con la sentenza 21.8.2017 n. 3080/4/17, ha considerato abituale un B&B che destinava all'ospitalità tutte le camere dell'immobile con carattere stagionale. Quando l'Iva è dovuta, l'aliquota applicabile è del 10%, secondo il numero 120 della Tabella A, parte III, allegata al Dpr 633/72, e l'emissione della fattura non è obbligatoria salvo richiesta del cliente. È inoltre detraibile l'Iva sulle spese di acquisto, manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati abitativi utilizzati per l'attività ricettiva (risoluzione Agenzia delle entrate 22.2.2012 n. 18; risposta a interpello 24.7.2023 n. 392), trattandosi di beni strumentali per destinazione.

L'ESCLUSIONE DALL'IRAP

Dal 2022 l'attività di bed and breakfast svolta in forma individuale non è più soggetta a Irap, per effetto dell'art. 1, comma 8, della legge 234/2021, la stessa norma che ha escluso dal tributo professionisti e imprenditori individuali in

generale.

PERCHÉ NON VALE LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI BREVI

Un punto spesso frainteso riguarda la disciplina delle locazioni brevi prevista dall'art. 4 del DL 50/2017, con la cedolare secca al 21% (26% dalla seconda unità immobiliare, dopo le modifiche della legge di bilancio 2024, L. 213/2023). Il bed and breakfast non rientra in questa disciplina, perché la fornitura della colazione costituisce un servizio accessorio che qualifica diversamente l'attività, secondo quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle entrate 12.10.2017 n. 24. Chi gestisce un B&B, quindi, non può applicare la cedolare secca riservata alle locazioni brevi: resta soggetto alle ordinarie regole di tassazione del reddito d'impresa o del reddito diverso, a seconda dei casi.

DETRAZIONI EDILIZIE E USO PROMISCUO DELL'IMMOBILE

I titolari di immobili abitativi adibiti, anche solo saltuariamente, a bed and breakfast possono comunque fruire della detrazione Irpef per gli interventi di recupero edilizio prevista dall'art. 16-bis del Tuir (risoluzione Agenzia delle entrate 24.1.2008 n. 18; circolare 8.7.2020 n. 19). Ma quando l'immobile è utilizzato in modo promiscuo, come abitazione e per l'attività commerciale, la detrazione va ridotta del 50%, in base ai principi generali sugli immobili a uso promiscuo (art. 16-bis, comma 5, del Tuir; C.M. 24.2.98 n. 57/E, paragrafo 2). Questo dimezzamento si applica a prescindere dal fatto che l'attività di B&B sia abituale oppure occasionale: conta solo l'uso promiscuo dell'immobile, non la frequenza con cui viene offerto il servizio.

DUE ESEMPI PRATICI

Si pensi a Marta, che affitta due delle quattro camere della propria casa di famiglia solo nei mesi estivi, gestendo occasionalmente pochi ospiti all'anno. In questo caso il compenso ricevuto rientra tra i redditi diversi e resta fuori dal campo Iva. Diverso il caso di Paolo, che ha trasformato l'intera casa in una struttura con cinque camere gestite tutto l'anno tramite portali di prenotazione: la sua attività genera reddito d'impresa, sconta l'Iva al 10% e, se decide di ristrutturare il sottotetto per ricavare una sesta camera, potrà detrarre solo il 50% della spesa sostenuta, proprio per l'uso promiscuo dell'immobile.

SITUAZIONE	TRATTAMENTO FISCALE
Attività abituale e sistematica	Reddito d'impresa, Iva al 10%, Irap esclusa se in forma individuale
Attività occasionale	Reddito diverso (art. 67 Tuir), fuori campo Iva
Ristrutturazione dell'immobile a uso promiscuo	Detrazione Irpef ridotta al 50%
Disciplina delle locazioni brevi (cedolare secca)	Non applicabile, per il servizio accessorio di colazione



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

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

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (29/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.