

Caratteristiche e vincoli Burocratici/Legali/Fiscali

A seguito del nuovo regolamento regionale 2017, e successive circolari, ecco una rapida comparazione Burocratico/Legale/Fiscale tra le tipologie “Casa Vacanze” ed “Alloggio Turistico”:

Come gestire fiscalmente il flusso economico: l’Alloggio Turistico prevede una gestione fiscale delle entrate con il pagamento della **Cedolare Secca pari al 21%** del totale canoni incassati, mentre la tipologia CAV comporta un inserimento delle entrate generate alla voce “Redditi diversi”, e quindi soggette alla Aliquota IRPEF che il proprietario già riconosce in base ai propri livelli di reddito attuale.

Ricordiamo che la aliquota minima IRPEF è del 23% ma che applicando la Cedolare Secca (21%), ad esempio, non è possibile portare in detrazione i costi relativi all’attività mentre con la gestione in “redditi diversi” invece si. Normalmente la Cedolare Secca è consigliabile a chi non ha altri redditi, o molto bassi, ma la valutazione va fatta col proprio commercialista.

Per la tipologia “**Alloggio Turistico**” inoltre **non è necessaria** presentazione di SCIA nè pagamento Diritti Comunali (spesa totale circa € 900), obbligatoria per la CAV, ma basta una comunicazione a Comune e Regione. L’Alloggio Turistico potrebbe prevedere però l’occasionalità dell’offerta (circa 180 giorni all’anno max.) ed il divieto di usare nomi commerciali e di offrire servizi aggiuntivi (tipo pulizia quotidiana), limiti non contemplati per tipologia CAV.

Queste considerazioni fanno quindi suggerire che l’**Alloggio Turistico sia preferibile** all’impostazione come Casa Vacanze, almeno per i primi mesi, offrendo minori spese iniziali per il proprietario e maggiore appetibilità per i potenziali ospiti che potranno risparmiare sul soggiorno. Si dovrà valutare successivamente l’opportunità di attivarsi come Casa Vacanza, dopo un periodo iniziale che dimostri la effettiva redditività dell’attività e quindi le necessità di potenziamento.

Tabella comparativa delle condizioni e dei vincoli delle Tipologie di Affitto Breve registrabili

TABELLA COMPARATIVA	LOC.NE TURISTICA	ALLOGGI TURISTICI	CAV	B&B	AFFITTA CAMERE
CAMERE MAX	NO	NO	NO	3+1(6)	6
SINGOLA STANZA	NO	SI	NO	SI	SI
PROMO-COMM.NE	NO?	SI	SI	SI	SI
SCIA	NO	NO (comu.ne)	SI	SI (semp.)	SI
SERVIZI	NO	NO	SI	SI	SI
OCCASIONALITA'	SI	SI	NO	NO	NO
NUM. IDENT.VO	NO	SI	SI	SI	SI
RES./DOMICILIO	-	-	-	SI	-

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito alle caratteristiche delle diverse tipologie.

INFORMAZIONE IMPORTANTE SULLA TASSA DI SOGGIORNO, con Delibera del Comune di Roma nr. 32 del 30/03/18, è stato esteso l’obbligo di riscossione e pagamento della Tassa di Soggiorno anche agli Alloggi Turistici, nella misura di € 3,50 per adulto (oltre 10 anni di età) per notte (fino ad un massimo di 10 notti). Costo a carico degli Ospiti.

Setup iniziale

Attività e costi per il setup iniziale a carico dei proprietari, dipendentemente dalla scelta della tipologia:

Tipologia “Casa Vacanze” (assimilabile anche a B&B ed Affittacamere)

- Verifica ed analisi documentale di fattibilità Catastale, con **produzione della Relazione Asseverata** sulla Casa da parte di Tecnico autorizzato (Arch., Ing., Geom.), costo circa **€ 500**
- **Presentazione della S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presso il Comune, in via telematica allo Sportello Unico per le Attività Ricettive (DPR 28/12/2000, n. 445), costo **€ 100**
- **Diritti Comunali di istruttoria** per strutture ricettive entro i mq. 250, costo **€ 250**

Tipologia “Locazione Turistica”

- Presentazione comunicazione di attività a Comune di Roma e Regione Lazio (Racc. A/R o PEC), costo **€ 100** (incluso nella committment fee nel caso di gestione Full Service di LMCV)

Suggerimenti di spesa per entrambe le tipologie

- **Polizza Assicurativa** per Responsabilità Civile (€ 1 Mio.) specifico per CAV/B&B: premio per il primo anno al costo di circa **€ 200/€300** (variabile proporzionalmente in base alla estensione della proprietà ed alla copertura richiesta/massimali)
- **Servizio fotografico** professionale (20/25 foto) degli ambienti della casa: **€ 150** circa