

**Padova 22 Febbraio 2017**

LEGGE REGIONALE 14 giugno 2013, n.11

## **Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto**

### **Classificazione Strutture Ricettive**

Con una delibera della Giunta regionale del 31 Marzo 2015, è stata approvata la nuova legge regionale in materia di turismo che completa il quadro complessivo per la classificazione di tutte le strutture ricettive riconosciute dalla L.r. 11/2013.

Dopo la classificazione per le strutture alberghiere, la nuova legge regionale sostituisce il gruppo di ben tredici tipologie di strutture ricettive extralberghiere, con il gruppo delle cinque **strutture ricettive complementari: gli alloggi turistici, le case vacanze, le unità abitative ammobiliate ad uso turistico, i bed & breakfast ed i rifugi alpini. ( vedi allegati )**

Entro il 31 marzo 2017 ogni struttura ricettiva si dovrà riclassificare.

Si ricorda che l'art. 50 comma 6 bis della Legge Regionale n.11/2013 stabilisce quanto segue:

“....., tutte le struttura ricettive previste dall'articolo 23 già regolarmente esercitate in vigenza della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 presentano domanda di classificazione ai sensi della presente legge, entro il termine perentorio del 31 marzo 2017; decorso inutilmente tale termine il comune procede alla chiusura delle suindicate strutture ricettive che non abbiano presentato né la domanda di classificazione, né la richiesta di proroga dei termini di presentazione della domanda di classificazione di cui al comma 7.”

Con la nuova legge sul turismo del giugno 2013 e col decreto attuativo per le strutture complementari ( prima extra-alberghiere ) del marzo 2015, sono emerse delle necessarie considerazioni, ma anche delle nuove opportunità.

Per la nuova classificazione, che suggerisco fare da un professionista, si deve presentare domanda alla Provincia con apposito modello ( reperibile su internet ) per il tramite dello Sportello Unico delle Attività Produttive ( SUAP )

E' sufficiente seguire le indicazioni del modello stesso.

Novità rispetto alla precedente classificazione, è l'aggiunta alla denominazione Casa per vacanze, di un **nuovo simbolo, quello dei leoni** su tre livelli ( 2-3-4 leoni ) che si auto-dichiarano in virtù dei servizi che la struttura può offrire.

Vi sono naturalmente dei requisiti obbligatori che ogni struttura è tenuta ad avere.

Allegato C, anche questo facilmente reperibile su internet.

E' possibile una **dichiarazione semplificata** per le strutture extralberghiere già regolarmente esercitate al 24.4.2015.

Per tutte quelle strutture che ad oggi ancora non hanno una classificazione chiara, è arrivato il momento di pensarci seriamente, soprattutto per i problemi legati alla sicurezza e alla prevenzione incendi.

Categorie/definizioni importanti:

DESTINAZIONE D'USO: area o territorio destinato a zona.....

CLASSIFICAZIONE: tipologie di strutture ricettive

Una **Casa per ferie**, oggi **Casa per vacanze**, viene classificata come **struttura complementare** ed è locata in una area a destinazione d'uso **turistico ricettiva**. Una **locazione turistica** invece, si deve trovare in una area a destinazione residenziale. ( un cambiamento di destinazione d'uso può risolvere molti problemi )

Molte delle nostre strutture ricettive, classificate come case per ferie, oggi, dopo la nuova classificazione, case per vacanze, sono di fatto strutture in **autogestione**. **Classificazione inesistente** ( lo erano anche prima della nuova legge ). Noi le diamo in autogestione, ma in realtà sono, per la legge, gestite di fatto dalla proprietà ( da tener conto problematiche relative alla sicurezza, all'HACCP etc...).

**Ipotesi di soluzione:**

- 1- Si continua ad offrirle in autogestione, sapendo di avere una Casa per Vacanze. Per la legge la gestione è direttamente della proprietà.
- 2- Soggiorni per minori.

L'attività dei campi scuola caratterizza forse più di ogni altra la vita delle case per ferie gestite da enti religiosi. Essa è tuttavia regolamentata ai sensi del Regolamento regionale- Regione Veneto - 17 dicembre 1984, n. 8 (di seguito Regolamento) "Determinazione degli standards relativi ai servizi sociali, punti 1,2 e 3 dell'articolo 23 della legge regionale 15 dicembre 1982, n.55 "norme per l'esercizio delle funzioni in materia di assistenza sociale" e della Circolare 19 Aprile 1990, n. 8 (di seguito Circolare) "Autorizzazione all'attivazione e al funzionamento temporaneo di centri per soggiorni di vacanza frequentati da minori" ( vedi allegato )

3- Locazione turistica

- \* destinazione d'uso: abitativa/residenziale
- \* no classificazione
- \* no P.IVA
- \* no prestazione di servizi ( solo acqua luce e gas, pulizie )
- \* registrare la struttura nell'anagrafe regionale
- \* si PS ed ISTAT

# Promemoria da tener presente per la classificazione di una struttura ricettiva e per una corretta gestione

## Inquadramento ed obblighi amministrativi

Appurato e definitivamente chiarita la questione relativa a “ chi siamo”, è necessario capire quali sono gli adempimenti di legge necessari per lo svolgimento dell’attività dal punto di vista amministrativo.

L’attività di CASA PER VACANZE è soggetta ad autorizzazione rilasciata dai competenti uffici Comunali; l’istanza di autorizzazione (D.L.vo n°112/98) va inoltrata al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), che diventa servizio informativo ed operativo, punto di contatto con cui la Pubblica Amministrazione si relaziona ai soggetti che intendono dichiarare un’attività (sia che si inizi una nuova, sia che si modifichi una esistente).

Con il D.L.n°78 del 31 Maggio 2010 è stata introdotta un’ulteriore semplificazione che consente di iniziare l’attività di Casa per Ferie tramite una “Segnalazione Certificata di Inizio Attività” (S.C.I.A), completa delle dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, corredata degli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell’amministrazione. Anche se differisce a seconda della Regione e, a volte anche dal Comune in cui si risiede, la S.C.I.A. in linea di massima deve contenere:

- 1) La planimetria dei locali con l’indicazione dei dati catastali, della superficie utile dei vani, dell’altezza, del numero dei posti letto, dei vani comuni, dei vani riservati agli ospiti, delle pertinenze
- 2) L’agibilità dell’edificio
- 3) La documentazione attestante l’idoneità Tecnico- Sanitaria (certificazione impianti – ASL)
- 4) La denuncia di inizio attività di somministrazione di alimenti e bevande (se effettuata internamente, altrimenti richiedere i requisiti alla società che opera nel servizio di ristorazione)
- 5) Il certificato di prevenzione incendi o la S.C.I.A fatta al comando dei Vigili del Fuoco, per le strutture che superano il n° minimo di posti letto che varia da Regione a Regione ( Veneto 25, Lombardia 100)
- 6) La copia di apposita assicurazione per i rischi da responsabilità civile nei confronti degli ospiti
- 7) La tipologia e tipo di ospiti cui è rivolta l’ospitalità (singoli, gruppi, pellegrini...eventuali limitazioni)
- 8) Il periodo di attività ricettiva, annuale (da 9 a 12 mesi) o stagionale (da 3 a 9 mesi).

- 9) La tabella con l'indicazione dei prezzi (min e max) stagionali. (anche in questo caso la normativa regionale è diversa)
- 10) La dimostrazione che la Casa è fruibile per i portatori di Handicap, in particolare devono essere accessibili tutte le zone comuni (sala da pranzo, sale comuni, wc) ed almeno n°2 stanze ogni 40 (o frazione di 40)
- 11) I requisiti di abitabilità delle stanze, vale a dire la superficie minima delle camere al netto di ogni locale accessorio: mq 8 per le stanze singole, mq 14 per quelle doppie e mq 20 per le triple. Anche in questo caso in alcune Regioni i parametri cambiano leggermente (mq 9,12 e 18)

Ricordo che la S.C.I.A è un procedimento di autocertificazione, che permette al proprietario (o gestore) di iniziare l'attività senza attendere alcuna risposta da parte delle autorità. L'Ente amministrativo Pubblico parte dal presupposto che tutte le dichiarazioni che vengono fatte in sede di comunicazione siano veritiere (ovviamente lo devono essere i certificati) e si riserva di segnalare eventuali mancanze e/o omissioni nella segnalazione di inizio attività e di effettuare eventuali successivi controlli tramite gli uffici competenti (ASL, Vigili del Fuoco, tecnici del Comune...). Le sanzioni per chi produce o dichiara documentazioni o requisiti falsi, possono essere di tipo amministrativo (interruzione dell'attività), pecuniarie ed in alcuni casi anche penali.

Casi da prendere in considerazione sono la "gestione affidata a Terzi" (contratti di affitto o cessione di ramo d'Azienda) e i contratti di appalto di servizi (pulizie, portierato e ristorazione per lo più), soprattutto per gli obblighi amministrativi e relativi al personale dipendente.

Tra i vari adempimenti previsti dalla normativa statale è previsto dalla norma dell'art.109 del R.D. 18/06/1931 n.773 (TULPS) che i gestori di strutture ricettive, incluse le Case per Ferie, possono dare alloggio esclusivamente a persone munite di carta d'identità o altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti, nonché devono comunicare alla Questura competente, entro le 24 ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate.

## Inquadramento ed obblighi tributari

Le Case per Ferie possono essere gestite da Associazioni ovvero da Fondazioni, nonché da Enti Ecclesiastici:

- Associazioni → caratteristiche : esistenza formale e istituzionalizzata, finalità non di lucro, indipendenza (libertà di gestione secondo regole proprie), disinteresse (non solo per il fine di lucro, ma anche per il guadagno personale di chi gestisce)
- Fondazioni → organizzazioni dotate di un proprio patrimonio grazie al quale possono svolgere molteplici attività in vari campi (assistenza, istruzione, ricerca, formazione, ecc..). La struttura giuridica può variare ed è facoltativa la richiesta del riconoscimento (che comporta l'acquisizione della P.IVA)
- Enti Ecclesiastici → L'art.15 della legge 222/1985 afferma che gli Enti Ecclesiastici civilmente riconosciuti possono svolgere attività diverse da quelle di religione o culto, quali attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione e cultura e, in ogni caso, le attività commerciali o a scopo di lucro. Tali attività sono soggette, nel rispetto della struttura e della finalità degli enti Ecclesiastici, alle leggi dello Stato ed al regime tributario previsti per le medesime.

Ogni Ente ecclesiastico deve avere un CODICE FISCALE. La PARTITA IVA è richiesta se l'Ente esercita, in via non occasionale, una o più attività considerate commerciali, rientranti nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), quale l'attività ricettiva anche se complementari, propria delle "Case per Vacanze".

## Obblighi:

- Versamenti imposte tramite modalità telematiche (modello F24)
- Iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo (REA) presso la Camera di Commercio
- Segnalazione codice ISTAT

## Regime Contabile

Le prestazioni complementari rese dai complessi ricettivi rientrano tra le operazioni per le quali c'è sempre l'obbligo di emissione della Ricevuta Fiscale, mentre la FATTURA viene emessa solo a richiesta dal Cliente.

## Tributi

- 1) La Casa per Ferie è titolare di reddito d'impresa in quanto esercita in modo non occasionale attività commerciale. La base imponibile derivante da tale attività si determina applicando le disposizioni genericamente previste per i redditi d'impresa nel rispetto sia del principio di competenza, sia del principio di inerenza. L'imposta relativa al reddito d'impresa è l'IRES.
- 2) La Casa per Ferie è inoltre soggetta a IRAP ( Imposta Regionale Attività Produttive), da corrispondere in via ordinaria in misura pari al 3,90 %. (alcune Regioni hanno aliquote ridotte, altre maggiorazioni).
- 3) Tanto ai fini IVA, quanto ai fini delle imposte dirette, le attività ricettive sono considerate, in ogni caso, attività commerciali, qualunque sia lo scopo per cui vengono esercitate. Dal punto di vista fiscale, infatti, non ha importanza l'assenza del fine di lucro, ma unicamente la predisposizione e l'esistenza di un'organizzazione di mezzi e l'abitudine e la sistematicità delle attività poste in essere. La Legge IVA (DPR 633/72), infatti, all'art.4, comma 5, stabilisce che sono considerate in ogni caso commerciali: le prestazioni alberghiere o di alloggio e la somministrazione di pasti. Ai fini IVA le Case per Ferie devono tenere i seguenti Libri Contabili: Registro acquisti, Registro fatture di Vendita, registro dei Corrispettivi giornalieri. Alle prestazioni di alloggio e somministrazione pasti si applica l'aliquota del 10% , per l'utilizzo dei locali diverso dall'alloggio (sale convegni, mostre, conferenze) si applica l'aliquota del 22%.
- 4) Il DM 19 Novembre 2012 n.200 definisce le caratteristiche che devono avere gli Enti non commerciali (Enti Religiosi) per godere dell'esenzione IMU. In base all'art.7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/92, richiamato dall'Art.9, comma 8 del D.Lgs. 23/11, sono esenti da IMU gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art.73, comma 1, lett. C) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, RICETTIVE, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'Art.16, lett. a) della L.222/85.

Le attività ricettive delle CASE PER VACANZE sono considerate effettuate con modalità non commerciali, a partire dall'anno 2012:

- Se svolte a titolo gratuito
- Ovvero dietro versamento di corrispettivo simbolico e comunque non superiore alla metà dei corrispettivi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.

L'art.91 bis, comma 2, del DL 1/2012 introduce a partire dal 2013, l'utilizzo misto, ovvero l'ipotesi in cui in una determinata porzione dell'immobile viene svolta attività di natura non commerciale. In tal caso:

- se è possibile identificare gli immobili o le porzioni di immobili adibiti esclusivamente all'attività non commerciale, allora vi sarà l'esenzione per la corrispondente parte.
- se invece non è possibile identificare gli immobili o le porzioni di immobili adibiti esclusivamente all'attività non commerciale, a partire dal 1/1/2013, è prevista l'esenzione in misura proporzionale tra la quota immobile ad utilizzo commerciale e l'intero immobile.

Sono a vostra disposizione per chiarimenti ed approfondimenti specifici riguardanti le Vostre singole Realtà

Don Massimiliano Zoccoletti

Responsabile ufficio tempo libero,turismo,sport e pellegrinaggi