

## NUOVA CEDOLARE SECCA VS. IRES: CONFRONTO

di Sergio Lombardi

La prima grande scelta per proprietari e gestori di strutture turistiche extra-alberghiere è quale tipologia di alloggio avviare, da cui consegue la forma organizzativa ai fini fiscali e contabili.

Secondo le norme fiscali, il Regolamento Regionale vigente nel Lazio e gli altri regolamenti validi per la maggior parte delle Regioni d'Italia, mentre Bed&Breakfast, Case Vacanze ed Affitti Turistici ordinariamente comportano una organizzazione non imprenditoriale<sup>(\*)</sup>, gli affittacamere implicano necessariamente la forma imprenditoriale.

Chiarito dalla Circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate che **per le strutture turistiche il reddito imponibile a cui applicare la cedolare secca al 21% è il canone lordo incluse le provvigioni di siti online e agenzie**, ed approfondito tale tema anche ai fini dichiarativi su altro articolo dal titolo "Cedolare secca B&B: rincaro e pericolo nascosto per i proprietari", che troverete sul nostro sito <http://www.sergiolombardi.net/turismo.htm>, confrontiamo qui di seguito la fiscalità di un soggetto non imprenditoriale (B&B, Case Vacanze o Affitto Turistico), con quella di un soggetto imprenditoriale (Affittacamere con partita Iva o Società).

Analizziamo anzitutto le principali **differenze fiscali** fra le forme imprenditoriali e quelle non imprenditoriali. Come noto, i soggetti imprenditoriali, oltre ad altri costi inerenti e generali, deducono le provvigioni degli intermediari dal proprio reddito.

TIPOLOGIA	AFFITTACAMERE	CASA VACANZE/B&B/ AFFITTO TURISTICO
NATURA	IMPRENDITORIALE	NON IMPRENDITORIALE
COSTI PERSONALE, BIANCHERIA, UTENZE...	DEDUCIBILI	<del>INDEDUCIBILI</del>
IMPOSTA	IRES	CEDOLARE SECCA
ALIQUOTA DI TASSAZIONE	24% SULL'IMPONIBILE AL NETTO DEI COSTI	21% SUL CANONE LORDO
PROVVIGIONI SITI E AGENZIE	DEDUCIBILI	<del>INDEDUCIBILI</del>

## CONFRONTO

Il confronto che segue, fra le due diverse strutture, evidenzia la maggiore convenienza fiscale per quella organizzata in modo imprenditoriale (affittacamere/piccolo albergo nell'esempio che segue), a parità di canone lordo (incassi) e quindi di provvigioni.

La prima tabella, anche semplificando le provvigioni come unico costo deducibile (e dedotto) dall'affittacamere/piccolo albergo, dimostra già la convenienza della forma imprenditoriale soggetta ad Ires, il cui reddito netto risulta più alto di quello della struttura non imprenditoriale, soggetta invece alla cedolare secca. **La struttura imprenditoriale ha inoltre un carico fiscale effettivo del 19,68%, nettamente inferiore al 21% della cedolare secca.**

1. CONFRONTO SOLO CON PROVVISORIE			
AFFITTACAMERE (o PICCOLO ALBERGO) IMPRENDITORIALE		CASA VACANZE/B&B/AFFITTO TURISTICO NON IMPRENDITORIALE	
Canone Lordo in euro (incasso di una settimana)	1.000	Canone Lordo in euro (incasso di una settimana)	1.000
Provvigioni Booking.com al 18%	180	Provvigioni Booking.com al 18% = 180 euro indeducibili	zero
Imponibile Ires (*)	820	Imponibile Cedolare secca (***)	1.000
Ires al 24%	196,80	Cedolare secca al 21%	210
<b>Canone netto (**)</b>	<b>623,20</b>	<b>Canone netto</b>	<b>610</b>
<b>Carico fiscale effettivo (tasse/reddito lordo)</b>	<b>19,68%</b>	<b>Carico fiscale effettivo (tasse/reddito lordo)</b>	<b>21%</b>
(*) senza tener conto degli altri costi deducibili (**) l'analisi non tiene conto degli effetti Iva		(***) qualsiasi costo è indeducibile per la cedolare secca	

La seconda tabella (grigia) è più accurata, includendo i costi delle strutture, e dimostra ancora **maggiore convenienza della forma imprenditoriale** soggetta ad Ires, il cui reddito netto risulta ancora più alto di quello della struttura non imprenditoriale, soggetta invece alla cedolare secca. **La struttura imprenditoriale ha un carico fiscale effettivo del 14,88%, enormemente inferiore al 21% della cedolare secca.**

<b>2. CONFRONTO COMPLETO CON PROVVISORIE E ALTRI COSTI</b>			
<b>AFFITTACAMERE (o PICCOLO ALBERGO) IMPRENDITORIALE</b>		<b>CASA VACANZE/B&amp;B/AFFITTO TURISTICO NON IMPRENDITORIALE</b>	
Canone Lordo in euro (incasso di una settimana)	1.000	Canone Lordo in euro (incasso di una settimana)	1.000
Provvigioni Booking.com al 18%	180	Provvigioni Booking.com al 18% = 180 euro indeducibili	<del>zero</del>
Altri costi deducibili	200	Altri costi = 200 euro indeducibili	<del>non ammessi</del>
Imponibile Ires	620	Imponibile Cedolare secca (***)	1.000
Ires al 24%	148,80	Cedolare secca al 21%	210
<b>Canone netto (**)</b>	<b>471,20</b>	<b>Canone netto</b>	<b>410</b>
<b>Carico fiscale effettivo (tasse/reddito lordo)</b>	<b>14,88%</b>	<b>Carico fiscale effettivo (tasse/reddito lordo)</b>	<b>21%</b>
(**) l'analisi non tiene conto degli effetti Iva		(***) qualsiasi costo è indeducibile per la cedolare secca	

Il risultato del confronto è sorprendente, se si pensa che la cedolare secca viene presentata come una agevolazione.

E la sensazione di pressione/oppresione fiscale è più forte per proprietari e gestori non imprenditori di strutture extra-alberghiere, se si pensa che **il carico fiscale effettivo di un piccolo albergo è il medesimo dell'affittacamere presente nel confronto ed è molto inferiore a quello della cedolare secca al 21%.**

Ci ripromettiamo nel breve futuro un calcolo ancora più accurato, che consideri anche altri fattori, come l'Iva e i contributi previdenziali. Tali costi, applicabili solo all'affittacamere imprenditoriale, ne abbasseranno parzialmente la convenienza. Solo con il calcolo accurato degli altri costi effettivi, che sono equivalenti come ammontare per imprenditori e non imprenditori, ma diversi come effetto fiscale, si potrà determinare un confronto ancora più realistico. Sicuramente i costi di risulteranno per tutte le strutture ben più alti di quelli qui considerati (*soprattutto se si pensa che un buon indicatore per il settore dei servizi di alloggio potrebbe essere il tasso di redditività introdotto con la scorsa Legge di Stabilità 2017, che è del solo 40%, soggetto quindi a rilevanti costi – 60% di costi sul lordo totale*), a tutto vantaggio dei soggetti imprenditoriali, che hanno una determinazione del reddito analitica e ingenti costi deducibili.

(\*) Anche B&B e Case Vacanze possono essere imprenditoriali a determinate condizioni, per opzione o per numero degli immobili gestiti, mentre per gli Affitti Turistici è attesa una definizione dei criteri di imprenditorialità.

Roma, 1/12/2017

Per calcoli lordo/netto, proiezioni di incasso, business plan e verifiche sui corretti adempimenti amministrativi e fiscali delle vostre attività turistiche, potete contattare:

Sergio Lombardi

[info@sergiolombardi.net](mailto:info@sergiolombardi.net)

<http://www.sergiolombardi.net/turismo.htm>