

## **CEDOLARE SECCA PER I REDDITI DA ATTIVITA' TURISTICA? SÌ, MA NON SEMPRE**

### **Analisi degli adempimenti fiscali e contabili per le attività turistiche**

E' applicabile il regime della cedolare secca, e soprattutto la sua aliquota agevolata, ai redditi prodotti dalle strutture turistiche?

In alcuni casi, la cedolare secca al 21% è applicabile. Sicuramente non è applicabile a tale "settore" la cedolare secca al 10%, relativa invece al canone concordato, in quanto le strutture turistiche hanno notoriamente un canone libero e una resa giornaliera più elevata anche della locazione di medio-lungo periodo, che infatti spinge numerosi proprietari alle attività turistiche.

Per un corretto adempimento, occorre distinguere anzitutto:

- 1) Il soggetto che gestisce la struttura;
- 2) la tipologia di struttura gestita;
- 3) la forma di gestione;
- 4) il soggetto erogatore dei ricavi.

Il regime fiscale applicabile e i conseguenti adempimenti differiscono fortemente secondo la natura del gestore (persona fisica o persona giuridica, titolare o meno di partita iva), la tipologia della struttura (Bed&Breakfast/Casa Vacanze/Affittacamere/Affitti Turistici), l'incarico al gestore (contratto), se presente, e il flusso dei ricavi, che possono essere erogati direttamente dagli ospiti, o attraverso le agenzie, tradizionali o online (airbnb, booking.com ecc.) o dal gestore al proprietario.

A rigore, può avere addirittura un trattamento fiscale diverso un acconto pagato direttamente dall'ospite per un soggiorno, rispetto al saldo pagato dall'ospite attraverso l'agenzia.

Analizzando con attenzione questi aspetti, verranno determinate le azioni necessarie ad una corretta dichiarazione dei redditi delle attività turistiche, prevenendo errati adempimenti e conseguentemente sanzioni, verifiche fiscali e accertamenti.

Oltre alla necessaria qualificazione dei redditi, vanno individuati ed evidenziati anche i casi in cui la cedolare secca non è accessibile o non è conveniente.

La cedolare secca non è accessibile a quei soggetti che non sono proprietari dell'immobile offerto ai turisti, in quanto non possono compilare il relativo quadro della dichiarazione dei redditi (quadro B per il modello 730, quadro RB per il modello Redditi Persone Fisiche – ex Unico).

La cedolare secca non è conveniente per quei soggetti che hanno:

- Zero redditi;
- Bassi redditi, con aliquota cumulata effettiva inferiore al 21%;
- Elevati oneri personali deducibili/detraibili;
- Elevati costi documentati per l'attività turistica.

Per suggerimenti circa i corretti adempimenti fiscali e contabili delle vostre attività turistiche, e per simulazioni sul regime fiscale più conveniente, potete contattare:

Sergio Lombardi

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

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