

## Cessione di spazi parrocchiali in uso a terzi

Indicazioni operative e di indirizzo

Le parrocchie e gli altri enti ecclesiastici ricevono normalmente richieste di utilizzo dei propri spazi da parte di molti soggetti.

In via preliminare è necessario distinguere tra gli immobili “istituzionali”, cioè quelli utilizzati per svolgere le attività di religione e culto proprie dell’ente stesso<sup>1</sup>, e gli “altri immobili” che non sono direttamente necessari alla missione dell’ente, anche se fanno parte del suo patrimonio stabile, e che possono essere ordinariamente impiegati per scopi diversi.

Tale distinzione è importante sia dal punto di vista pastorale (l’uso degli spazi e la condivisione di un progetto pastorale), sia sotto l’aspetto fiscale (molti dei beni utilizzati per l’attività propria godono di esenzioni o agevolazioni fiscali).

Di fronte a tali richieste è necessario prestare attenzione ai diversi profili coinvolti:

- Canonico: se sia necessaria l’autorizzazione dell’ordinario diocesano trattandosi di atti di straordinaria amministrazione;
- Civile: se sia necessaria una particolare forma di contratto;
- Fiscale: quali conseguenze ne derivino per quanto riguarda l’imposta di registro, dell’IRES e dell’IMU;
- Di responsabilità civile: su quale soggetto ricada la responsabilità per le attività svolte.

### 1. Cessione per tempi prolungati

Se gli immobili o parti di essi sono ceduti per tempi prolungati e in via esclusiva e non esclusiva a soggetti terzi (per esempio ad associazioni sportive, circoli culturali, amministrazioni pubbliche...) di norma la parrocchia deve stipulare un contratto di comodato oppure di locazione.

È bene fare molta attenzione che nel caso si opti per il contratto di comodato, esso deve essere necessariamente a titolo gratuito; perciò, se l’importo richiesto all’utilizzatore (comodatario) risulta superiore al pure rimborso delle spese effettivamente sostenute, opportunamente documentate e proporzionali ai tempi di utilizzo, si è in presenza di un vero e proprio corrispettivo che costituisce un canone locativo con le conseguenze fiscali annesse.

#### 1.1 Locazione

- Deve essere sottoscritto in forma scritta e nel rispetto della normativa in materia per le locazioni ad uso abitativo o ad uso diverso;
- Deve essere registrato entro 30 giorni e deve essere corrisposta l’imposta di registro;
- Il canone annuo costituisce un reddito tassabile ai fini IRES;
- L’immobile diviene sempre imponibile IMU;
- La soggettività passiva ai fini TARI viene tralata sul conduttore ma il proprietario (parrocchia) deve presentare al comune la denuncia di cessione.

#### 1.2 Comodato

- Deve trattarsi di un contratto essenzialmente gratuito per cui all’utilizzatore non dovrà essere richiesto nessun importo per l’uso degli spazi;
- Eventuali rimborsi forfettari sono considerati corrispettivi e dunque sono vietati nei contratti di comodato;
- Deve essere sottoscritto in forma scritta;
- Deve essere registrato entro 20 giorni e deve essere corrisposta l’imposta di registro in misura fissa;

---

<sup>1</sup> Can. 1254 §2 CIC.

- Viene generata una imposizione IRES tra i redditi fondiari;
- Rende l'immobile o la sua porzione imponibile ai fini IMU se non previsto diversamente dal regolamento comunale (cfr. L. 160/2019);
- La soggettività passiva ai fini TARI viene tralata sul conduttore ma il proprietario (parrocchia) deve presentare al comune la denuncia di cessione.

## 2. Cessione occasionale di immobili

Anche quando la cessione di alcuni locali parrocchiali avviene in maniera occasionale o saltuaria è più che opportuno utilizzare la forma scritta mediante una formale richiesta di utilizzazione da parte dei pretendenti fruitori e un consenso scritto da parte della parrocchia con riferimento esplicito all'accettazione di determinate regole di comportamento.

Senza appesantire le procedure con strumenti contrattuali complessi, è normalmente sufficiente utilizzare un *format* predisposto dalla stessa parrocchia e alla redazione di un Regolamento per l'utilizzo degli spazi interessati.

Ancora una volta, anche se si tratta di cessioni temporanee, è fondamentale chiarire e tenere ben presente se si tratti di cessioni a titolo gratuito oppure oneroso.

### 2.1 Cessioni saltuarie gratuite

- Le forme di rimborso devono riferirsi esclusivamente a costi effettivamente sostenuti e documentabili in relazione all'ospitalità offerta;
- In caso di usi del tutto sporadici, si ritiene che sia praticamente impossibile quantificare tali costi e, dunque, ogni tipo di rimborso assume la qualifica di corrispettivo per l'uso degli spazi!

### 2.2 Cessioni saltuarie onerose

- la brevità della concessione e la consueta fornitura di un certo numero di servizi (illuminazione, riscaldamento, l'arredo, la pulizia...) lascia presumere che non si tratti di locazioni ma piuttosto una erogazione di servizi per i quali viene corrisposto un prezzo (corrispettivo). In questo modo si configura per la parrocchia un'attività commerciale occasionale o, diversamente, abituale<sup>2</sup>.

## 3. Attività commerciale occasionale o abituale

L'attività commerciale può essere definita occasionale se è svolta dalla parrocchia in maniera del tutto saltuarie e sporadica che può essere precisata in tre o quattro volte del corso dell'anno e per un ammontare di corrispettivi molto esigui.

Sotto il profilo fiscale gli importi riscossi costituiscono redditi diversi ai fini IRES ma non richiedono ulteriori adempimenti IVA e IRAP.

In tali casi è sufficiente rilasciare agli utilizzatori una semplice ricevuta comprovante la ricezione dei corrispettivi dovuti.

Diversamente (attività svolta non sporadicamente e incassi non esigui) si configura una abituale attività commerciale che implica conseguenze fiscali ai fini IRES, IVA e IRAP e la parrocchia è tenuta a rispettare tutti gli adempimenti fiscali previsti (possesso di un numero di partita IVA, iscrizione al REA, adempimenti IVA, tenuta di contabilità separate...).

## 4. Alcune annotazioni

- 4.1 La cessione a terzi degli spazi parrocchiali costituisce sempre un atto di straordinaria amministrazione per la cui valida sottoscrizione il Rappresentante legale deve chiedere e ottenere previamente la licenza scritta dell'ordinario diocesano.

<sup>2</sup> Risposta dell'Agenzia delle Entrate n. 318 del 25/07/2019.

- 4.2 Se i locali ceduti sono quelli nei quali si svolge una attività commerciale (per esempio il bar del patronato, la sala teatro o cinema...) il corrispettivo richiesto costituisce sempre un reddito di impresa.
- 4.3 Gli immobili ceduti a terzi a titolo oneroso divengono automaticamente assoggettati a tassazione ai fini IMU. Se la cessione non è permanente e il bene rimane comunque nella disponibilità della parrocchia, la tassazione IMU avverrà in termini proporzionali di tempo (per quanto tempo viene ceduto il bene) e di spazio (quanto spazio viene effettivamente ceduto). In conseguenza della legge di bilancio 2020 (L. 160/2019) non è più prevista la possibilità di usufruire dell'esenzione IMU se l'immobile viene ceduto gratuitamente da un ente non commerciale (come la parrocchia) ad un altro ente non commerciale anche se in questo caso specifico è necessario rifarsi al regolamento comunale che può prevedere particolari forme di esenzione.

(\*\*) Per maggiore completezza e correttezza si rimanda al Supplemento della rivista ExLege nr. 71 "Cessione spazi parrocchiali in uso a terzi".