

Enti e tributi

Un'iniziativa dell'Arcidiocesi di Trento

06/04/2013 Numero 6

Titolo: *case vacanze.*

Sintesi: *una casa di proprietà di una parrocchia è utilizzata per settimane comunitarie e per giornate di ritiro di gruppi. A fronte di tali utilizzi vengono lasciate somme come compensi o rimborso spese per l'utilizzo dei locali. Quali gli obblighi per la parrocchia?*

Una precisazione iniziale: è necessario dividere i casi in cui gli immobili parrocchiali (sale, abitazioni, case) sono concessi a titolo gratuito (comodato) rispetto a quando sono concessi a titolo oneroso (con versamenti di canoni, rimborsi forfetari, somme una tantum, offerte più o meno obbligatorie che si avvicinano a veri compensi predeterminati).

Il fatto che l'utilizzatore rimborsi alla Parrocchia solo ed esclusivamente le spese analitiche sostenute (consumi di beni, utenze, vigilanza, asporto rifiuti il tutto determinato in modo preciso e documentabile) nel periodo di utilizzo e riferite all'utilizzo mantiene la fattispecie nell'ambito della concessione a titolo gratuito. Se il rimborso è forfetario allora tale rimborso trascina l'utilizzo in quelli onerosi.

Ai fini delle imposte dirette i redditi delle parrocchie sono dati dalla sommatoria delle varie categorie di reddito in analogia di quello che avviene per le persone fisiche (redditi fondiari, di capitale, di impresa, redditi diversi).

E' quindi indispensabile in primo luogo riuscire a catalogare l'introito in una delle dette categorie.

Proponiamo una sintesi iniziale per quanto semplificatoria dei casi di utilizzo oneroso:

- caso 1) sola locazione del fabbricato anche se per pochi giorni o mesi (reddito fondiario)
- caso 2) utilizzo abituale con prestazione di servizi e organizzazione specifica quale ad esempio un albergo (reddito d'impresa)
- caso 3) utilizzo occasionale con prestazioni di servizi (reddito diverso).

Caso 1) locazione = reddito fondiario

La sola locazione si ha quando la Parrocchia si limita a concedere il bene (per pochi giorni o per periodi lunghi) a fronte di pagamenti di compensi, canoni, somme forfetarie.

In tali ipotesi i redditi tratti dall'utilizzo del fabbricato dovranno essere dichiarati nell'ambito dei redditi fondiari nel quadro B del modello Unico; in sostanza si andranno,

per i singoli periodi, a confrontare gli introiti di locazione ridotti forfetariamente di un 5% con la rendita catastale rivalutata e si dichiarerà il valore maggiore.

Caso 2) prestazione di servizi organizzata = reddito d'impresa

Tra le categorie di reddito suddette quella che provoca maggiore apprensione è quella del reddito di impresa in quanto, oltre al pagamento delle imposte, l'ente è chiamato a:

- individuare i beni che rientrano nel regime d'impresa;
- dedurre gli oneri connessi agli introiti;
- assolvere gli adempimenti contabili e dichiarativi, la cui mancanza è sanzionata spesso al pari delle irregolarità sostanziali;
- seguire gli adempimenti connessi con l'iva.

In estrema sintesi e con qualche approssimazione possiamo dire che si ha reddito d'impresa quando la Parrocchia non si limita a concedere l'immobile a terzi ma ha una specifica organizzazione destinata allo scopo. Potrebbe essere il caso di un ente proprietario di uno stabile che viene adibito ad albergo. In questo caso non vi è solo l'utilizzo abituale dello stesso ma anche una specifica organizzazione di gestione (pasti, pulizie, reception, pubblicità, personale) tale da fornire un servizio ben più ampio analogo a quello di albergo o garnì. L'elemento differenziale è quindi l'organizzazione connessa con la concessione dell'immobile che porta a qualificare tale utilizzo come attività d'impresa. In sostanza il passaggio dalla mera locazione ad una prestazione di servizi più ampia e organizzata fa scattare la qualifica di attività e reddito d'impresa.

Caso 3: attività occasionale = reddito diverso

Può accadere che talvolta la Parrocchia si doti di una organizzazione specifica per svolgere prestazioni di servizi che vanno al di là della locazione ma lo faccia in modo saltuario. In tale caso l'occasionalità dell'evento rende classificabili tali attività nell'ambito dei redditi diversi. Naturalmente tale introito al netto delle spese specifiche andrà comunque dichiarato ma non scattano obblighi contabili o obblighi connessi all'iva. Non è sempre chiaro cosa differenzi l'abitudine rispetto all'occasionalità ed è quindi opportuno valutare attentamente le singole casistiche.

Possiamo assimilare a questo Caso 3 quello in cui la Parrocchia offra delle prestazioni di servizi che siano conformi alle finalità istituzionali, senza una organizzazione specifica e abbia degli introiti che non superano le spese di diretta imputazione riferiti e limitati all'utilizzo. Sono casi piuttosto limitati in quanto in sostanza si opera in perdita. In questi casi l'articolo 143 del tuir dispone che tali attività non rientrano comunque nei redditi d'impresa (saranno classificati nei redditi diversi e non comporteranno debiti d'imposta proprio perché rese in perdita).

In conclusione nel caso specifico possiamo classificare gli introiti della parrocchia per la casa vacanze come introiti da locazione di cui al Caso 1. La parrocchia potrà rilasciare delle quietanze a fronte del denaro incassato. Tali quietanze saranno soggette a bollo di 1,81€ se l'importo incassato è superiore a 77,46€.