

Il confine di applicazione delle agevolazioni sui tributi locali per le attività ricettive

Non profit, limiti all'esenzione

Niente sconti per l'attività a dimensione imprenditoriale

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

L'esenzione dalle imposte locali per gli enti non commerciali è prevista per le attività ricettive svolte in forma non commerciale, nel rispetto dei requisiti soggettivi e oggettivi fissati dalla legge. L'agevolazione non può essere riconosciuta agli enti ecclesiastici che svolgono attività ricettive religiose, ma che in realtà operano come strutture alberghiere. Lo ha precisato la Corte di cassazione, con l'ordinanza 22223 del 5 settembre 2019.

Per i giudici di piazza Cavour, devono essere considerate irrilevanti «le finalità solidaristiche che connotano le attività ricettive religiose, essendo necessario verificare se l'attività ricettiva è rivolta a un pubblico indifferenziato o, invece, a categorie predefinite e che il servizio non sia offerto per l'intero anno solare. Il fornitore di servizi è, inoltre, tenuto ad applicare tariffe di importo ridotto rispetto ai prezzi di mercato e la struttura non deve funzionare come un normale albergo». Secondo la Cassazione, non può essere riconosciuta l'esenzione a un fabbricato nel quale un ente religioso svolga un'attività «a dimensione imprenditoriale anche se non prevalente, essendo la predetta esenzione prevista in via generale solo per gli immobili destinati direttamente e in via esclusiva allo svolgimento di determinate attività tra le quali quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime». Quindi, «per gli immobili in cui si svolgono attività diverse dalla religione e dal culto è necessario verificare se tali attività, ancorché esercitate da enti religiosi siano svolte per lo scopo istituzionale protetto ai sensi del dlgs n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i), nella formulazione anteriore alle modificazioni introdotte dalla L. n. 248 del 2005».

Le regole per gli enti non profit. Forma da tempo oggetto di dibattito, sia dottrinario sia giurisprudenziale, il trattamento fiscale che deve essere riservato agli immobili posseduti dagli enti non profit, considerato che la loro destinazione non sempre può essere qualificata non commerciale. La Corte di cassazione, con l'ordinanza 23548/2011, ha stabilito che un fabbricato utilizzato per l'assistenza di pensionati che pagano delle rette mensili è soggetto al pagamento dell'Ici perché l'attività è svolta con finalità commerciali. Il beneficio dell'esenzione dall'Ici, o da altre imposte locali (Imu e Tasi), non spetta per gli immobili degli enti ecclesiastici «aventi fine di religione e di culto», «che siano destinati allo svolgimento di attività oggettivamente commerciali». Ancora più netta e rigida è stata la po-

L'esenzione delle imposte locali

Norma di riferimento Ici	Articolo 7, comma 1, lettera i), decreto legislativo 504/1992
Norme di riferimento Imu e Tasi	Articolo 7, comma 1, lettera i), decreto legislativo 504/1992; articolo 91 bis dl 1/2012; decreto ministeriale 200/2012; decreto ministeriale del 26 giugno 2014; decreto ministeriale del 23 settembre 2014
Requisito soggettivo per l'esenzione	Immobile posseduto e utilizzato da un ente non commerciale
Requisito oggettivo	Immobile destinato allo svolgimento delle attività con modalità non commerciali
Attività esenti	Didattiche, ricreative, sanitarie, sportive, di assistenza, beneficenza e via dicendo
Tipologia esenzione Ici	Totale, con destinazione esclusiva dell'immobile a attività non commerciali
Tipologia esenzione Imu e Tasi	Totale o parziale, con utilizzazione mista

Per Imu e Tasi benefici parziali

In seguito alle modifiche normative che sono intervenute sulla materia, oltre all'esenzione totale Ici, è stata riconosciuta anche l'esenzione parziale Imu e Tasi per gli enti non commerciali, valutate le condizioni d'uso in concreto dell'immobile. Il beneficio parziale non può valere per l'Ici. Per quest'ultimo tributo, in effetti, era richiesta la destinazione esclusiva dell'immobile per finalità non commerciali. L'evoluzione della norma che riconosce i benefici fiscali per una parte dell'immobile non può avere effetti retroattivi. Ancorché si tratti della stessa norma che disciplina l'agevolazione, non può essere riconosciuta l'esenzione parziale Ici, come avviene per Imu e Tasi, se parte dell'immobile è destinata a un'attività svolta con modalità commerciali, tra quelle elencate

dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 504/1992. Pertanto la disciplina Imu, che si applica anche alla Tasi, dà diritto all'esenzione anche qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista. L'agevolazione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che sia identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve essere iscritta in catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, il beneficio fiscale spetta in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione.

—© Riproduzione riservata—

sizione assunta con la sentenza 4342/2015, secondo cui l'esenzione Ici prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del decreto legislativo 504/1992 «è limitata all'ipotesi in cui gli immobili siano destinati in via esclusiva allo

svolgimento di una delle attività di religione o di culto» indicate nella legge 222/1985 e, dunque, non si applica ai fabbricati di proprietà di enti ecclesiastici nei quali si svolge attività sanitaria, non rilevando neppure

la destinazione degli utili eventualmente ricavati al perseguimento di fini sociali o religiosi, che costituisce un momento successivo alla loro produzione e non fa venir meno il carattere commerciale dell'attività. Anche

il dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia (circolare 2/2009) ha fornito dei chiarimenti sulle varie tipologie di attività che hanno diritto a fruire delle agevolazioni, fissandone i limiti. Per il dipartimento, gli enti non commerciali sono esonerati dal pagamento dell'Ici solo se le attività che svolgono non hanno natura commerciale. Nello specifico, devono mancare gli elementi tipici dell'economia di mercato (quali il lucro soggettivo e la libera concorrenza) e devono essere presenti le finalità di solidarietà sociale. Spetta agli enti fornire la prova che ricorrano in concreto le condizioni previste dalla legge per avere diritto all'esenzione.

Stesso discorso vale per le attività didattiche. Un ente religioso che oltre all'attività di culto svolge su un immobile le attività di scuola paritaria, asilo, centro accoglienza per ragazzi e ragazze in difficoltà, casa famiglia per anziani, che sono state remunerate con una retta, è soggetto al pagamento dell'Ici e dell'Imu. L'esenzione non spetta anche se le attività svolte operano in perdita, poiché si può esercitare un'impresa con modalità commerciali a prescindere dal risultato della gestione. In questo senso si è espressa la commissione tributaria regionale di Cagliari, prima sezione, con la sentenza 58/2017. Per i giudici d'appello, non spetta l'esenzione all'ente non commerciale poiché il Comune di Cagliari ha dimostrato che queste attività sono state esercitate dietro il pagamento di rette che non si discostano molto nel loro ammontare da quelle di mercato. E non può essere attribuito alcun rilievo al fatto che la gestione dei servizi erogati operi in perdita, poiché l'erogazione di un servizio verso il corrispettivo di una remunerazione, sotto forma di retta, costituisce esercizio di un'attività commerciale, a prescindere dal risultato economico della gestione.

—© Riproduzione riservata—

FISCO FLASH A cura dello Studio F. Ghiglione e A. Ghio

Fisco

■ RIPORTO PERDITE

Escluso il riporto delle perdite pregresse con il trasferimento delle quote e la modifica dell'oggetto sociale (Entrate risp. interp. n. 367 del 6/9/2019)

■ STARTUP

Sono agevolabili anche gli investimenti indiretti nelle startup innovative (Entrate risp. interp. n. 368 del 6/9/2019)

■ PRIMA CASA

Non si decade dall'agevolazione prima casa se la ces-

sione dell'immobile avviene in base agli accordi di separazione (Entrate risp. min. n. 80/E del 9/9/2019)

■ ISA

Indici sintetici di affidabilità: chiarimenti (Entrate circ. 20 del 9/9/2019)

■ PATENT BOX

Patent box: chiarimenti (Entrate risp. min. n. 81/E del 9/9/2019)

■ RURALITÀ

Requisiti necessari ai fini della ruralità degli immobili utilizzati per l'attività agricola (Entrate risp. interp. n.

369 del 10/9/2019)

■ LOCAZIONI

Locazione di immobile da parte di un privato tramite la piattaforma Airbnb (Entrate risp. min. n. 373 del 10/9/2019)

■ ANTENNE

Registrazione dei contratti di locazione di antenne (Entrate risp. min. n. 374 del 10/9/2019)

■ ERRORI

Si pagano le imposte fisse per correggere gli errori materiali indicati nella dichiarazione di successione (Entrate risp. min. n. 375 del 10/9/2019)



La versione integrale è disponibile su www.italiagoggi.it/docio7