



Arcidiocesi di Milano



Cessione di spazi parrocchiali a terzi



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Indice

Cessione a terzi in uso esclusivo

1. Contratto di comodato
2. Contratto di locazione
3. Diritti reali: diritto di superficie

Cessione in uso non esclusivo e per tempi prolungati

4. Utilizzo a tempo parziale e titolo gratuito
5. Prestazione di servizi
 - 5.1 Abituale
 - 5.2 Occasionale

Utilizzi occasionali

Imposte: IMU e IRES

Autorizzazione canonica



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Contratto di comodato

- È disciplinato unicamente dal Codice Civile artt. 1803 ss.
- È essenzialmente gratuito e ammette solo il rimborso spese (effettivamente sostenute e opportunamente documentate).
- Vietati i rimborsi forfetari, da considerarsi corrispettivi.
- Forma scritta necessaria per la registrazione e previa autorizzazione canonica.
- Registrazione entro 30 giorni (imposta di registro in misura fissa 200 euro), che assorbe la comunicazione di cessione fabbricato (quest'ultima permane solo nel caso di conduttori stranieri extracomunitari – art. 7 TU 286/98). A differenza di quello per l'affitto, la legge non prevede che il pagamento sia ripartito al 50% tra proprietario (comodante) e conduttore (comodatario), ma ritiene entrambi i soggetti coobbligati, che possono accordarsi liberamente sulla modalità di ripartizione di questa spesa.
- Consigliata una durata limitata, pur non essendoci particolari vincoli previsti dal Codice Civile, valutando con attenzione il tacito rinnovo.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Contratto di comodato – spese inerenti l'immobile

- Le spese per mantenere l'immobile in buone condizioni sono a carico di chi lo utilizza (manutenzione ordinaria), così come utenze e tassa rifiuti.
- Le riparazioni urgenti e indispensabili (cioè indifferibili) per conservare il bene gravano sul comodante e, se anticipate dal comodatario, devono essere rimborsate.
- Vanno sempre garantiti agibilità dell'immobile e impianti a norma.
- Eventuali migliorie o interventi di manutenzione straordinaria, non urgenti e/o indispensabili, sono generalmente decise e sostenute dalla proprietà. Qualora il comodatario decida **liberamente** di provvedervi, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può pretendere il rimborso. D'altra parte, però, la proprietà non può imporre al comodatario la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria cui dovrebbe provvedere direttamente adducendo come pretesto la natura gratuita del contratto.
- IMU, se dovuta, grava sulla proprietà.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Contratto di locazione

- La previsione di un corrispettivo obbliga la proprietà a scegliere tra locazione e diritti reali.
- Per la locazione è sempre richiesta la previa autorizzazione canonica e l'atto pubblico se superiore a 9 anni.
- Ricordiamo che:
 1. Può essere abitativa o ad uso diverso (es. negozio, ufficio, centro sportivo...);
 2. È richiesta la forma scritta e la registrazione entro 30 giorni con imposta annuale di registro pari al 2% del canone annuo (registrazione assorbe comunicazione cessione fabbricato, che permane solo per stranieri);
 3. La durata è predefinita da leggi speciali (Legge 431/1998 per quelle abitative - 4+4 oppure 3+2 - e Legge 392/1978 per quelle ad uso non abitativo - 6+6).
- Dà origine a un reddito tassabile ai fini IRES (redditi fondiari).
- Rende l'immobile sempre imponibile ai fini IMU.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Contratto di locazione – spese inerenti l’immobile

- Gli articoli 1575 e 1576 del Codice Civile prevedono che il locatore/proprietario si faccia carico di tutti gli interventi di manutenzione, con la sola eccezione di quelli di «piccola manutenzione» che gravano sul conduttore.
- Nella locazione il proprietario deve consegnare l’immobile in «*buono stato di manutenzione e in grado di servire all’uso convenuto*» mentre nel comodato il comodante deve limitarsi a consegnare l’immobile al comodatario: ciò significa che nel caso della locazione gli interventi manutentivi di una certa portata gravano sicuramente ed esclusivamente sulla proprietà (obbligo di mantenere inalterata la qualità del godimento, che manca nel comodato).
- Anche nella locazione vanno sempre garantiti agibilità dell’immobile e impianti a norma.
- Anche nelle locazione, utenze e TARI sono a carico del conduttore mentre l’IMU sulla proprietà.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Diritto reali: diritto di superficie

È possibile concedere spazi a terzi anche ricorrendo ai diritti reali: «*uso, usufrutto, abitazione, superficie, enfiteusi e servitù*».

Il diritto di superficie è sicuramente il più utilizzato ed è disciplinato dal Codice Civile secondo una duplice configurazione (artt. 952 ss.):

- diritto di fare e mantenere al di sopra e al di sotto del suolo una costruzione, acquisendone la proprietà;
- proprietà di una costruzione già esistente alienata dal proprietario separatamente dal suolo.

Rientra nella categoria dei diritti reali di godimento (*efficacia erga omnes*): occorre atto notarile e trascrizione.

Può essere a titolo oneroso o gratuito (donazione modale).

Il superficiario ha la pienezza della proprietà dell'immobile (possesso ≠ da detenzione della locazione) ed esercita tutte le facoltà tipiche del proprietario, (manutenzione ordinaria e straordinaria, TARI, IMU...).

Se l'immobile è vincolato o ha più di 70 anni → Ufficio Beni Culturali.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Immobili ceduti in via non esclusiva, per tempi prolungati

Qualora vi sia un utilizzo promiscuo degli spazi parrocchiali, si può ricorrere a:

- **utilizzo a tempo parziale a titolo gratuito** (sostanzialmente un comodato limitato ad alcuni giorni/orari della settimana, accompagnato da un calendario di utilizzo e da una polizza assicurativa per danni derivanti dall'attività svolta);
- **prestazione di servizi**, che prevede in capo all'utilizzatore il pagamento di un corrispettivo maggiorato da IVA a fronte del servizio offerto dalla parrocchia (spazio attrezzato, accesso wi-fi, illuminato, riscaldato, pulito, con persona addetta ad apertura e chiusura...).

In tal caso rientriamo nell'ambito delle attività commerciali che l'ente parrocchia può svolgere, pur rimanendo ente non commerciale. Se già svolge altre attività commerciali, dovrà aggiungere un ulteriore codice ATECO (682001), in caso contrario dovrà avviare l'attività commerciale.

Si suggerisce di stilare un regolamento di utilizzo degli spazi e accordarsi con gli utilizzatori sempre per iscritto.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Attività commerciale abituale

È attività d'impresa e rileva fiscalmente ai fini IRES, IVA e IRAP.

La parrocchia deve rispettare tutti gli adempimenti fiscali previsti per le attività commerciali abituali:

- richiedere il numero di partita IVA o denunciare la nuova attività se ne è già dotata in quanto svolge altre attività commerciali;
- provvedere all'iscrizione al REA o alla modifica dei dati se è già iscritta per le altre attività esercitate;
- rispettare gli adempimenti IVA;
- presentare le dichiarazioni annuali IRES e IRAP ed effettuare i versamenti eventualmente dovuti.

Occorre l'autorizzazione dell'Ordinario trattandosi di avvio o ampliamento di attività commerciale.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Attività commerciale abituale: cosa accade quando gli spazi concessi sono adibiti ad attività commerciale

Se gli spazi concessi in uso sono quelli nei quali già si svolgono attività commerciali (ad esempio il locale del bar, il salone del cine-teatro) il corrispettivo richiesto viene "attratto" all'attività commerciale e costituisce sempre reddito d'impresa.

La prestazione deve essere fatturata con IVA, annotata nel registro IVA e nella contabilità ai fini IRES e IRAP e inclusa nel reddito d'impresa dell'attività commerciale svolta nei locali ceduti in affitto.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Utilizzi occasionali

Se gli spazi sono richiesti in maniera saltuaria e occasionale (ad esempio le aule richieste dagli amministratori di condominio per le riunioni condominiali, il salone chiesto dal Sindaco per una conferenza, il campo sportivo chiesto da un gruppo di genitori per una partita di calcio) è comunque necessario che gli utilizzi siano regolati attraverso un documento scritto (Regolamento), indispensabile anzitutto sotto il profilo della responsabilità per gli eventuali danni occorsi ai partecipanti durante le attività ospitate, ma anche sotto il profilo contrattuale, per individuare il tipo di accordo da sottoscrivere, e sotto il profilo fiscale, per distinguere le concessioni gratuite da quelle onerose.

È opportuno che anche le richieste di utilizzo risultino da un documento scritto. Se la concessione è gratuita, ricadiamo nell'**utilizzo a tempo parziale e a titolo gratuito** (mero rimborso spese, sostenute e documentate); se a titolo oneroso ricadiamo nella **prestazione di servizi**.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Attività commerciale occasionale

Se l'attività è svolta sporadicamente (nel senso che la parrocchia affitta gli spazi non più di tre o quattro volte l'anno considerate complessivamente, indipendentemente che a richiederle sia sempre lo stesso soggetto) e/o con un ammontare complessivo di corrispettivi molto limitato, l'attività viene considerata **attività commerciale occasionale**.

La parrocchia dovrà far sottoscrivere al richiedente l'impegno a rispettare un Regolamento.

- Gli importi riscossi rilevano ai fini IRES come redditi diversi (quadro RL).
- Nessun adempimento invece ai fini IVA e IRAP.
- Le somme incassate vanno documentate rilasciando una semplice ricevuta agli utilizzatori.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Regime IMU

Se gli immobili ceduti a terzi a titolo oneroso rientrano fra quelli a disposizione della parrocchia per le proprie attività istituzionali, la perdita dell'esenzione avviene in maniera proporzionale rispetto al tempo (giornate in cui l'immobile è ceduto a terzi) e allo spazio (m² ceduti a terzi rispetto alla superficie totale dell'unità immobiliare).

Se invece gli immobili sono ceduti a terzi (ente pubblico o privato) a titolo gratuito e rientrano fra quelli a disposizione della parrocchia per le proprie attività istituzionali, permane l'esenzione dall'IMU purché concessi ad altri enti non commerciali, funzionalmente o strutturalmente collegati con i concedenti e che ivi svolgano la loro attività istituzionale (collegamento funzionale: es. nostra ASD, che generalmente nasce da gruppi sportivi parrocchiali).

Nel caso in cui invece non vi fosse alcun collegamento funzionale o strumentale tra l'ente concedente e quello utilizzatore, l'esenzione potrà continuare ad essere garantita solo con una specifica disposizione contenuta nel Regolamento comunale in materia di IMU.



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

IRES

L'aliquota normale dell'IRES è pari al 24% e l'aliquota agevolata ammonta alla metà, cioè al 12%.

L'Agenzia delle Entrate è intervenuta con 2 Circolari che ci riguardano:

- Circolare 15/E del 17 maggio 2022;
- Circolare 35/E del 29 dicembre 2023.

Gli immobili non utilizzati direttamente per fini istituzionali perdono l'esenzione IRES (completamente, non in proporzione come accade per l'IMU).



Cessione di spazi parrocchiali a terzi

Autorizzazioni canoniche: *iter*

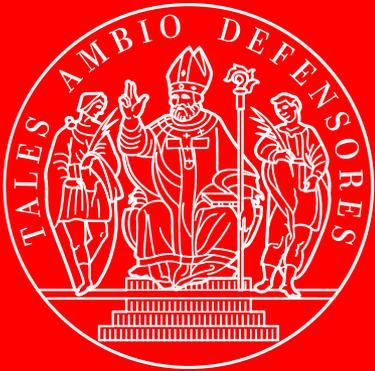
Occorre sempre inviare istanza motivata, a firma del parroco o amministratore parrocchiale all'Account di Zona, unitamente alla bozza del contratto e alla documentazione richiesta dall'ufficio parrocchie ([bozze contratti sul Portale della Diocesi, pagina dedicata all'Ufficio Parrocchie](#)).

Il consulente chiede i pareri di competenza in base all'oggetto e al valore e se tutti i pareri sono favorevoli inoltra la pratica all'ufficio autorizzazioni per nulla osta/decreto.

Solo dopo l'emissione dell'autorizzazione canonica il parroco può sottoscrivere il contratto (vale anche per parrocchie affidate a religiosi/prelatura personale).

Le comunità pastorali sono riconosciute solo canonicamente, pertanto ogni parrocchia deve operare singolarmente.

L'Avvocatura è sempre a disposizione: avvocatura@diocesi.milano.it



Grazie.