



Arcidiocesi di Milano

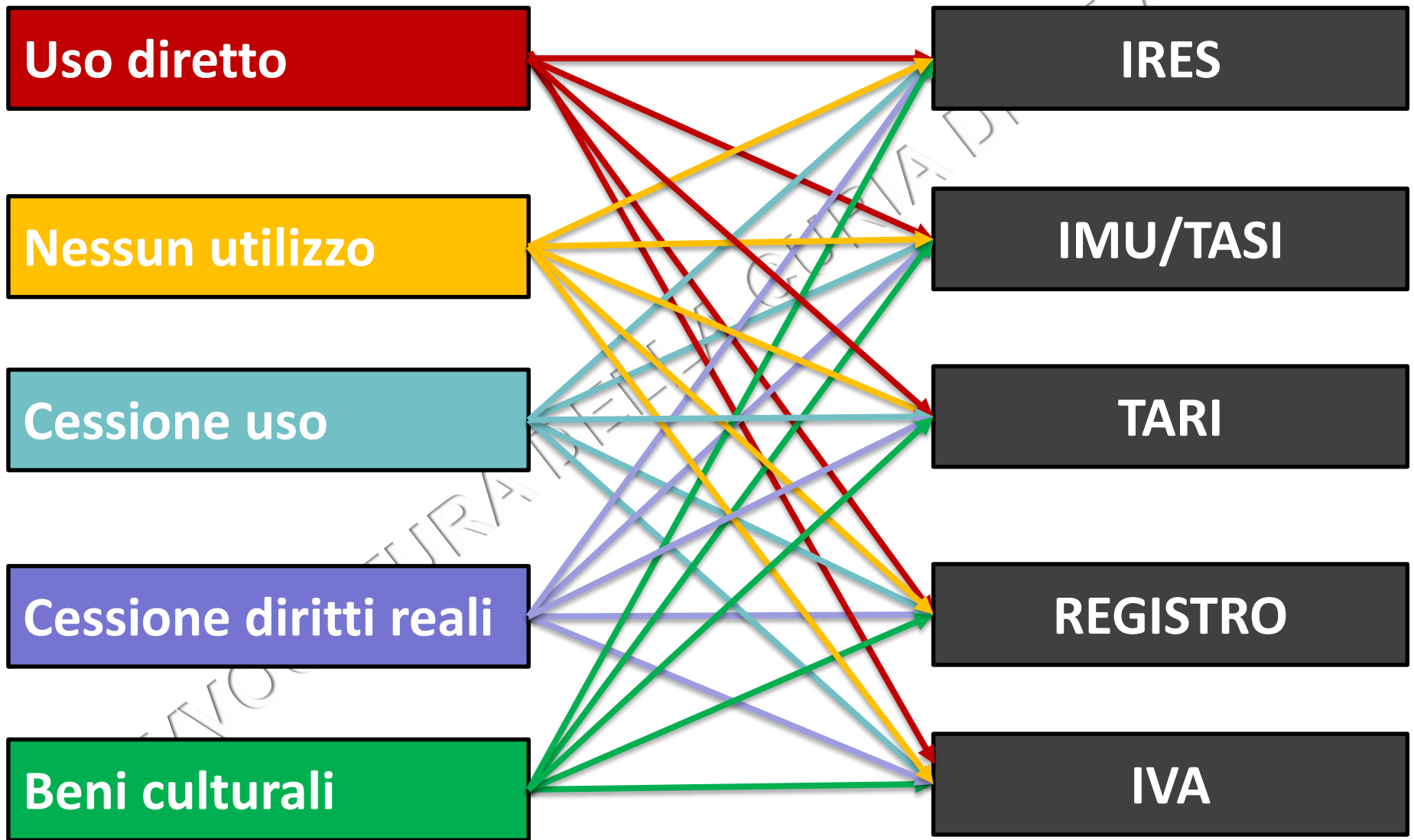
---

# “I venerdì dell’Avvocatura”

## La fiscalità degli immobili

10-11 aprile 2014  
Curia Arcivescovile  
Piazza Fontana, 2 - Milano

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

**Uso diretto**

**Attività istituzionali**

**Attività commerciali**

**Nessun utilizzo**

**Immobile agibile**

**Immobile inagibile**

**Cessione uso**

**A tempo pieno**

**A tempo parziale**

**Cessione diritti reali**

**A titolo gratuito**

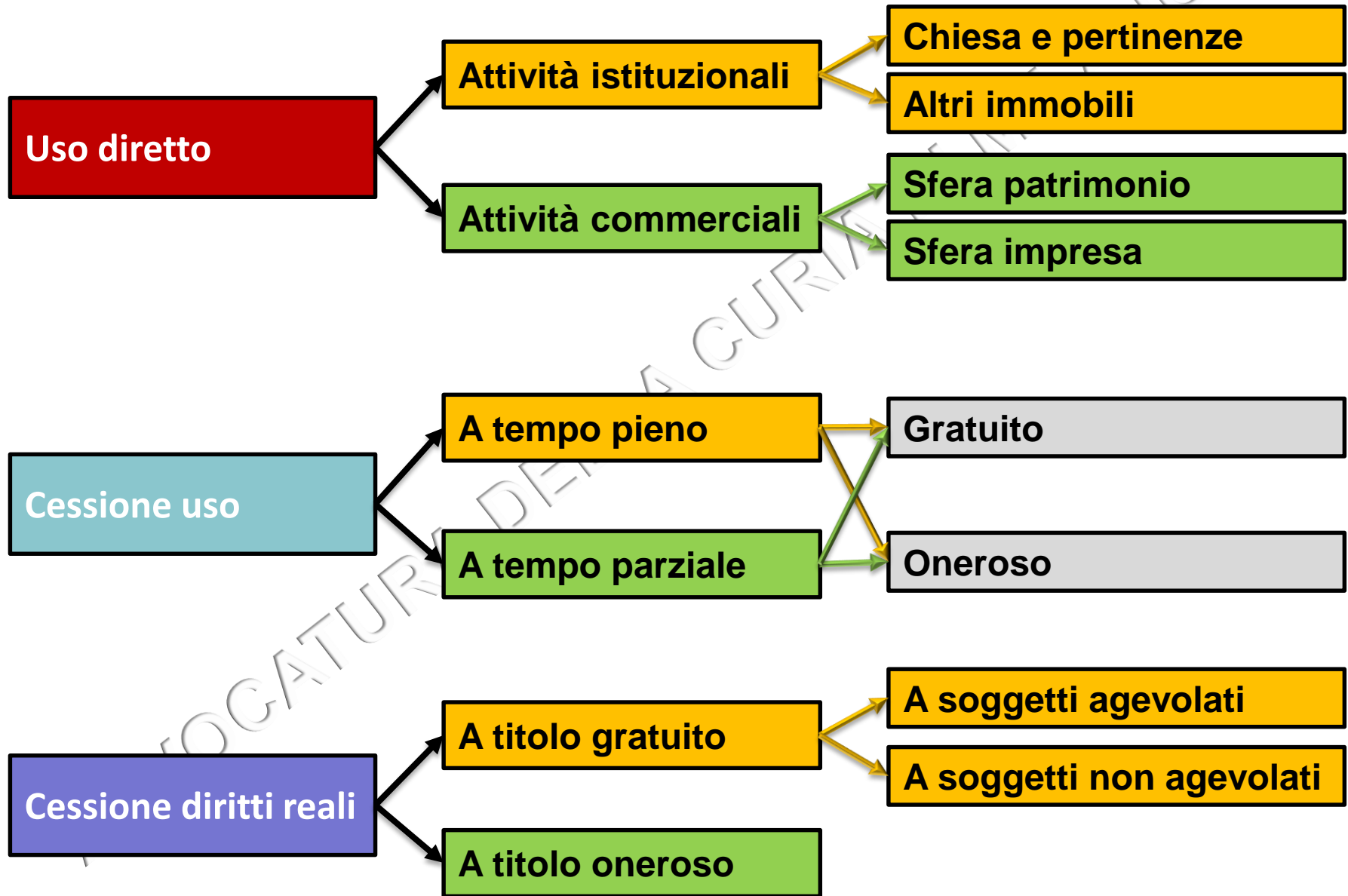
**A titolo oneroso**

**Beni culturali**

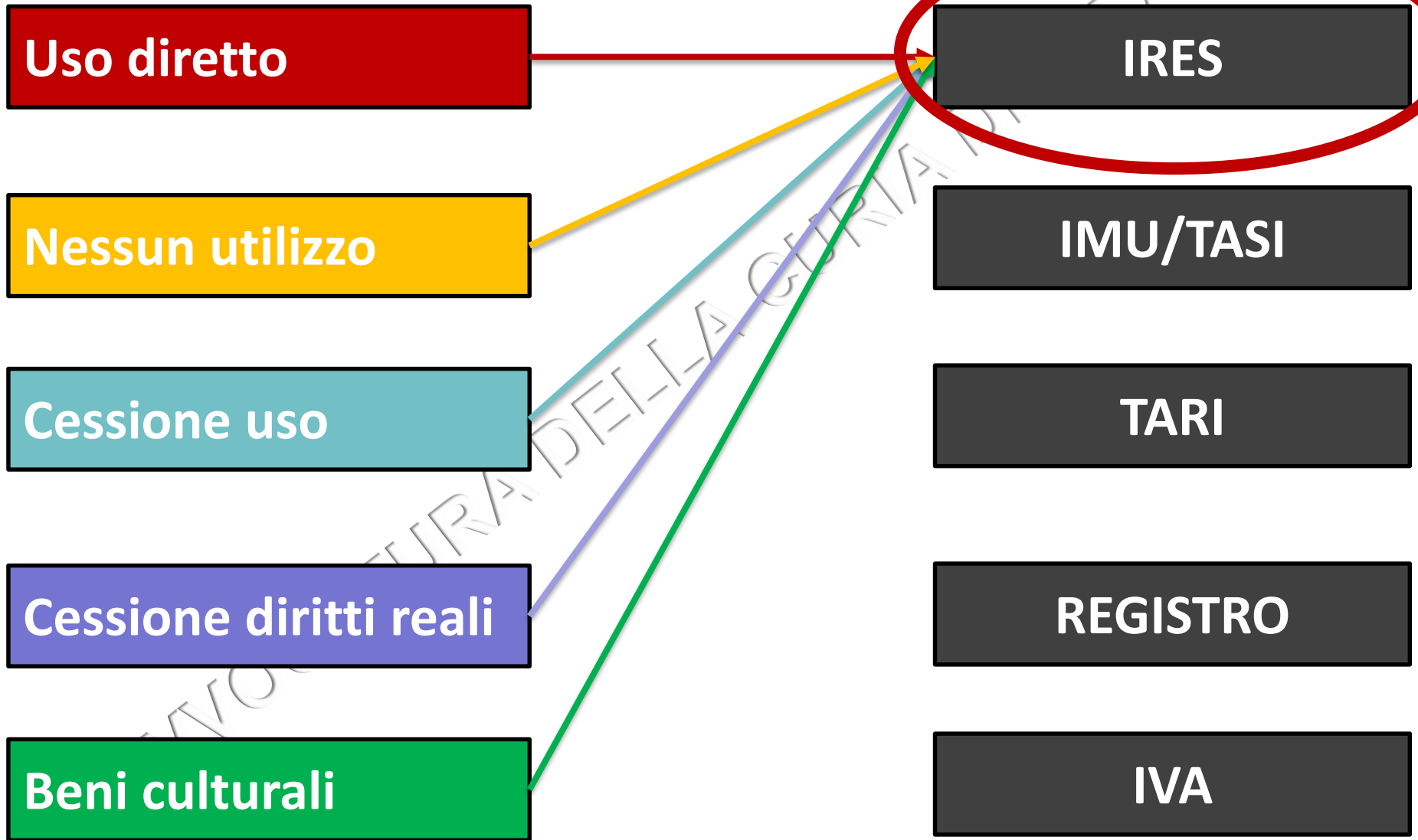
**Vincoli**

**Agevolazioni**

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

**REDDITI FONDIARI**

**REDDITI DIVERSI**

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari – regole generali

**PROPRIETÀ O ALTRO DIRITTO REALE  
DI BENI IMMOBILI**

**TERRENI**

**FABBRICATI**

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari – regole generali

### PRINCIPALE CARATTERISTICA:

producono reddito tassabile a prescindere dalla percezione di proventi.

Sono quindi in linea di massima produttivi di reddito fondiario gli immobili:

- ▶ utilizzati direttamente (particolarità nel caso di uso per attività commerciali)
- ▶ concessi in uso a titolo gratuito
- ▶ concessi in locazione

### PARTICOLARITÀ:

- pertinenze edifici di culto
- immobili in manutenzione
- immobili inutilizzati





# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari – determinazione imponibile

utilizzati  
direttamente

inutilizzati

concessi in uso  
a titolo gratuito

rendita catastale

fabbricati

terreni

- Iscritti in catasto: rendita catastale rivalutata del 5%
- Non iscritti in catasto: rendita presunta

Reddito dominicale e agrario rivalutati rispettivamente dell'80% e del 70% - per i periodi d'imposta 2013, 2014 e 2015, ulteriore rivalutazione del 15% (L. 228/2012, art. 1, c. 512)

**utilizzati per attività commerciali considerati «strumentali» (v. oltre)**


concorrono alla formazione del reddito d'impresa

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari - agevolazioni

### USO DIRETTO

#### PARTICOLARITÀ

<b>EDIFICI DI CULTO E PERTINENZE</b> (art. 36 TUIR)	unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura, e le loro pertinenze (esenti se non sono oggetto di locazione) 
<b>IMMOBILI CON MANUTENZIONI IN CORSO</b> (art. 36 TUIR)	immobili per i quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (esenti per il periodo di validità del provvedimento durante il quale l'immobile non è comunque utilizzato)
<b>INUTILIZZATI</b> (art. 144, c. 1 TUIR)	Riduzione della base imponibile alla metà e non applicazione dell'aumento di 1/3 previsto dall'art. 41 per gli immobili tenuti a disposizione

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari - agevolazioni

### **pertinenze edificio di culto**

**il concetto di pertinenza dell'edificio di culto è il medesimo ai fini:**

- **IRES**
- **IMU/TASI**

- va assunto in senso civilistico
- non ha limite numerico
- non richiede né esclude particolari categorie catastali
- comprende l'abitazione del parroco e quelle degli altri sacerdoti addetti alla parrocchia, l'oratorio e le altre strutture del complesso parrocchiale in cui la parrocchia svolge direttamente le proprie attività istituzionali (cfr. ad es. Ris. 9/1178 del 12.12.1992; Ris. 1/DF/2004)
- non è "nominalistico", ma dipende dall'effettivo utilizzo (la "canonica" concessa in locazione non è "pertinenza", mentre lo è la "canonica" non più abitata dal parroco, ma destinata alle attività della parrocchia (es. ufficio parrocchiale, archivio, sale riunioni...)) (cfr. Sent. Cass. 11437 del 12.5.2010)

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### USO DIRETTO- ATTIVITÀ COMMERCIALI

### COSA SONO GLI IMMOBILI “STRUMENTALI” E QUELLI “ISTITUZIONALI”

### PARTICOLARITÀ

Gli immobili iscritti sono relativi all'impresa



immobili “strumentali”

Gli immobili non iscritti sono relativi  
all'ambito istituzionale



immobili “istituzionali”

Teoricamente potrebbero essere iscritti nel libro inventari tutti gli immobili  
Di fatto lo sono (in limitati casi) solo quelli strumentali per destinazione (quelli nei quali si svolgono le attività commerciali)

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

**USO DIRETTO- ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**IMMOBILI “STRUMENTALI” E “ISTITUZIONALI”**

**PARTICOLARITÀ**

### **Art. 144, TUIR (Determinazione dei redditi degli enti non commerciali)**

*«3. Per l'individuazione dei beni relativi all'impresa si applicano le disposizioni di cui all'articolo 65, commi 1 e 3-bis»*

### **Art. 65, TUIR (Beni relativi all'impresa)**

*«1. Per le imprese individuali, ai fini delle imposte sui redditi [...] Gli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 43 si considerano relativi all'impresa solo se indicati nell'inventario; per i soggetti indicati nell'articolo 66, tale indicazione può essere effettuata nel registro dei beni ammortizzabili ovvero secondo le modalità [...]*

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### USO DIRETTO- ATTIVITÀ COMMERCIALI

### IMMOBILI “STRUMENTALI” E “ISTITUZIONALI”

### PARTICOLARITÀ

*3-bis. Per i beni strumentali dell'impresa individuale provenienti dal patrimonio personale dell'imprenditore è riconosciuto, ai fini fiscali, il costo determinato in base alle disposizioni di cui al D.P.R. 23 dicembre 1974, n. 689, da iscrivere tra le attività relative all'impresa nell'inventario di cui all'articolo 2217 del codice civile, ovvero, per le imprese di cui all'articolo 79 [66], nel registro dei cespiti ammortizzabili. Le relative quote di ammortamento sono calcolate a decorrere dall'esercizio in corso alla data dell'iscrizione».*

### **Art. 43, TUIR (Immobili non produttivi di reddito fondiario)**

*«2. Ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato **salvo quanto disposto dall'articolo 77** [65]...».*

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

**USO DIRETTO- ATTIVITÀ COMMERCIALI**

**IMMOBILI “STRUMENTALI” E “ISTITUZIONALI”**

**PARTICOLARITÀ**

### Risoluzione 8.8.2007 n. 210/E

«Ciò posto si evidenzia che, in forza dell'art. 65 del TUIR, è lasciata alla discrezionalità dell'imprenditore individuale, **così come dell'ente non commerciale**, la possibilità di individuare il regime fiscale (d'impresa o meno) dei propri beni immobili, consentendo attraverso la mancata iscrizione in inventario, di escludere dal novero dei cespiti “relativi all'impresa” **anche gli immobili strumentali all'attività commerciale** (cfr. risoluzione n. 96/E del 3 agosto 2006). Detta esclusione comporta che ai beni “non relativi all'impresa” non sono, in sostanza, riferibili le vicende economiche che influenzano la determinazione del reddito d'impresa»

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### USO DIRETTO- ATTIVITÀ COMMERCIALI

### IMMOBILI “STRUMENTALI” E “ISTITUZIONALI”

### CONSEGUENZE

#### IMMOBILI “ISTITUZIONALI”

- vengono tassati con le regole dei redditi fondiari
- non si spessano le manutenzioni
- non si effettuano ammortamenti
- non generano operazioni (affitto-vendita) imponibili ai fini IVA
- generano plusvalenza solo nei casi di cui all'art. 67 TUIR

#### IMMOBILI “COMMERCIALI”

- concorrono alla formazione del reddito d'impresa
- consentono di spessare i costi di manutenzione e di ampliamento
- consentono l'ammortamento
- generano operazioni soggette al regime IVA (affitto-vendita)
- generano plusvalenza in caso di alienazione o cessazione attività



# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### IN USO A TERZI - COMODATO

#### OSSERVAZIONI A MARGINE

- la gratuità è elemento essenziale: non si possono prevedere compensi in forma di interventi o di prestazioni lavorative
- il comodatario non può effettuare lavori diversi da quelli di manutenzione ordinaria
- la forma scritta del contratto è necessaria anche se non obbligatoria per legge
- per gli atti scritti la registrazione è obbligatoria (tassa fissa)

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari – determinazione dell'imponibile

concessi a titolo oneroso

compenso

fabbricati  
in locazione

terreni in affitto  
per usi agricolo

canone di locazione\*  
Ridotto del 15% (v. oltre)

\*se maggiore della rendita catastale

- proprietario reddito dominicale
- affittuario reddito agrario

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### IN USO A TERZI - LOCAZIONI

#### PARTICOLARITÀ

ONERI DEDUCIBILI DAL  
CANONE  
(art. 144, c. 1 TUIR)

spese di manutenzione: deducibilità forfetaria 15%  
sostituita da una deduzione analitica delle spese di  
manutenzione ordinaria sostenute senza rivalsa con il  
limite del 15% del canone di locazione

CONTROLLI  
(art. L. 311/2004)

limite al potere di accertamento: l'Ufficio non procede  
all'accertamento se il reddito dichiarato non è  
inferiore al 10% del valore "automatico" del fabbricato  
esclusione per le locazioni "convenzionate"

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### IMMOBILI TUTELATI

#### PARTICOLARITÀ

**UTILIZZATI  
DIRETTAMENTE  
CONCESSI A TERZI A  
TITOLO GRATUITO  
(art. 144, c. 1 TUIR)**

Riduzione della base imponibile alla metà

**INUTILIZZATI  
(art. 144, c. 1 TUIR)**

Riduzione della base imponibile alla metà e non applicazione dell'aumento di 1/3 previsto dall'art. 41 per gli immobili tenuti a disposizione

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi fondiari

### IMMOBILI TUTELATI

#### PARTICOLARITÀ

**CONCESSI IN LOCAZIONE**  
**(art. 144, c. 1 TUIR**  
**rinvio a art. 90, c. 1)**

qualora il canone risultante dal contratto di locazione ridotto del 35% risulti superiore al reddito medio ordinario (rendita catastale rivalutata), il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione.

Il confronto tra il canone ridotto e il reddito medio ordinario va fatto con riferimento alla rendita catastale rivalutata e ridotta della metà.

Cfr. Risoluzione 31.12.2012, n. 114/E

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

**REDDITI FONDIARI**

**REDDITI DIVERSI**

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi

### CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

### PLUSVALENZE IMMOBILIARI (ARTT. 9 E 67 TUIR )

#### TERRENI E FABBRICATI

acquisiti, acquistati o costruiti nel **quinquennio** decorrenza:

- se acquistati a titolo oneroso: dalla data dell'atto;
- se acquisiti per donazione: dalla data di acquisto da parte del donante; utilizzo del costo/acquisto per il donante (art. 37 c. 38 del D.L. 223/2006)

#### AREE EDIFICABILI

**sempre**, indipendentemente dal tempo di possesso e dalla modalità di acquisizione

### ECCEZIONE (ART. 67, LETT. H) TUIR )

#### USUFRUTTO

corrispettivo sempre tassato

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi

### **CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

#### **PROBLEMATICITÀ CIRCOLARE 36/E/2013**

<b>REGIME PLUSVALENZE IMMOBILIARI</b>	solo se il diritto (nel caso specifico diritto di superficie) che si cede è stato acquisito separatamente
<b>REGIME PLUSVALENZE «FARE, NON FARE, PERMETTERE»</b>	se il diritto che si cede è stato acquisito a titolo di piena proprietà

**MOTIVAZIONE DI FONDO:** l'imponibile non può determinarsi con il criterio delle plusvalenze immobiliari perché il valore iniziale è riferito alla piena proprietà



# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi

### **CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

### **PROBLEMATICITÀ CIRCOLARE 36/E/2013**

#### **OBIEZIONE**

la stessa Agenzia delle entrate ha stabilito che per casi analoghi (servitù) si applica un criterio proporzionale fondato sul rapporto tra il corrispettivo percepito e il valore complessivo attuale del bene (cfr. Ris. 210/E e 379/E/ del 2008)

#### **INOLTRE**

- l'articolo 9 del TUIR è esplicito nell'equiparazione tra regime di tassazione delle alienazioni della piena proprietà e dei diritti reali
- civilisticamente la costituzione di diritti reali non può essere equiparata al "fare, non fare, permettere"
- il regime specifico del diritto di usufrutto costituisce eccezione voluta e disciplinata

#### **QUINDI**

la scelta di non aderire alla posizione dell'Agenzia delle entrate è fondata e difendibile in un eventuale contenzioso

**AFFRANCAMENTO DELLE PLUSVALENZE**

**SCADENZA 30 GIUGNO 2014**

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi – Affrancamento plusvalenze

<b>AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ realizzate al di fuori del reddito d'impresa</li><li>▪ relative a cessione terreni agricoli e aree fabbricabili posseduti all'1.1.2014</li></ul>
<b>MODALITÀ</b>	perizia giurata e versamento dell'imposta sostitutiva entro il 30 giugno 2014
<b>BASE IMPONIBILE</b>	il valore di mercato alla data del 1° gennaio 2014
<b>ALIQUOTA</b>	imposta sostitutiva dell'IRES con aliquota del 4%

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi – Affrancamento plusvalenze

**Chiarimenti  
Circolare  
15.2.2013,n. 1/E**

**Ambito di  
applicazione:  
è compreso  
il diritto di cubatura**

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale sono trascrivibili, pertanto tali diritti godono del medesimo regime pubblicitario dei diritti reali su beni immobili.

Si ritiene, quindi, che ai fini della possibilità di usufruire della procedura di rideterminazione del valore dei beni, lo *ius aedificandi* possa essere considerato distintamente ed autonomamente rispetto al diritto di proprietà del terreno e che sia possibile provvedere alla rideterminazione del valore di tali diritti di cui il contribuente risulti titolare alla data del 1° gennaio 2014, facendo redigere apposita perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2014 e versando entro la medesima data la relativa imposta sostitutiva dovuta ovvero la prima rata.

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## Redditi diversi – Affrancamento plusvalenze

**Chiarimenti  
Circolare  
15.2.2013,n. 1/E**

**Cessione a valore  
inferiore a quello di  
perizia**

Per quanto riguarda la cessione di terreni, affinché il valore “rideterminato” possa assumere rilievo agli effetti del calcolo della plusvalenza, è necessario che esso costituisca valore normale minimo di riferimento anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (articolo 7, comma 6, della legge n. 448 del 2001).

Pertanto, qualora il contribuente intenda avvalersi del valore rideterminato deve necessariamente indicarlo nell’atto di cessione anche se il corrispettivo è inferiore.

In tal caso, le imposte di registro, ipotecarie e catastali devono essere assolte sul valore di perizia indicato nell’atto di trasferimento.

Nel caso in cui, invece, nell’atto di trasferimento sia indicato un valore inferiore a quello rivalutato, si rendono applicabili le regole ordinarie di determinazione delle plusvalenze indicate nell’articolo 68 del TUIR, senza tener conto del valore rideterminato.

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

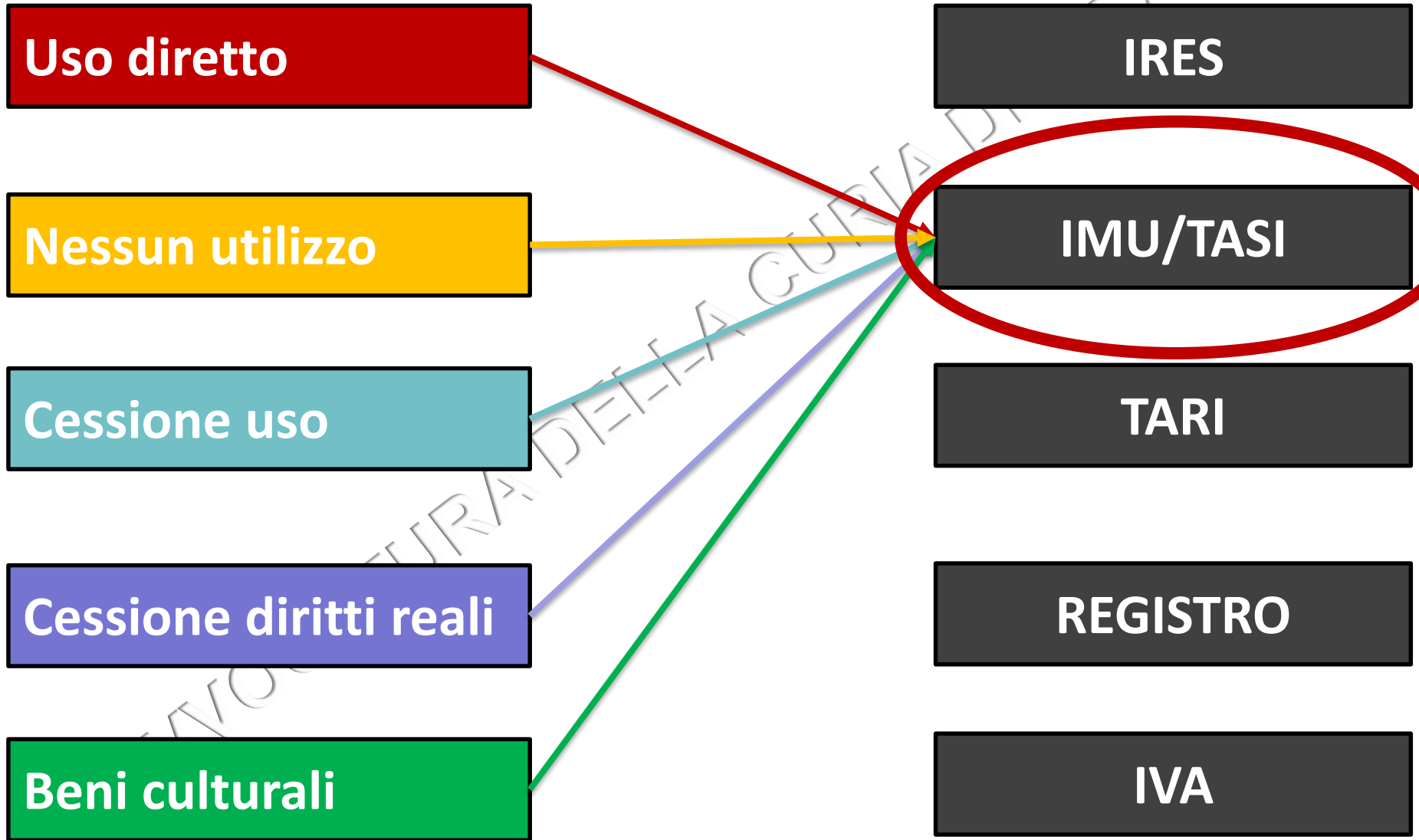
## Redditi diversi – Affrancamento plusvalenze

**Chiarimenti  
Circolare  
15.2.2013,n. 1/E**

**Nuovo affrancamento  
terreno già  
affrancato**

Va tenuto presente, peraltro, che, il contribuente ha anche la possibilità di rideterminare nuovamente il valore del terreno detenuto, riferito alla data del 1° gennaio 2013. Il contribuente che intende usufruire nuovamente della rideterminazione del valore del terreno (con riferimento alla data del 1° gennaio 2013), deve redigere la perizia giurata di stima entro il 30 giugno 2013, ovvero entro la data di stipula dell'atto se la cessione avviene prima di tale termine e deve provvedere al versamento dell'importo eventualmente dovuto entro il 1° luglio 2013 (poiché il termine del 30 giugno 2013, previsto dalla norma, cade di domenica). Qualora l'imposta pagata in occasione della precedente rideterminazione sia maggiore di quella dovuta entro il 30 giugno 2013 non deve essere effettuato alcun versamento. Al riguardo, appare opportuno precisare che, in tal caso, per espressa previsione normativa, la parte eccedente non può essere chiesta a rimborso.

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# IMPOSTE PATRIMONIALI

## IMU/TASI



**D.L. 201/2011, art. 13 → art. 7, c. 1, D.Lgs. 504/1992 (IMU)**

**D.L. 16/2014, art. 1. c. 3 (TASI)**

- b)** i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- d)** edifici di culto e pertinenze;
- h)** i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina individuati da specifico decreto (**no nella TASI**)
- i)** gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87 [ora 73], comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

# IMU/TASI

## ESENZIONI

### USO DIRETTO

#### ESENZIONE

- immobili destinati all'**esercizio del culto**, comprese le **pertinenze** (lett. d) [*pertinenze* in senso civilistico; cf. Ris 3.1.2004, n. 1]
- immobili destinati esclusivamente allo svolgimento "*delle attività di cui all'art. 16 lett. a, della legge 20 maggio 1985, n. 222*" (lett. i)

### USO DIRETTO

L'esenzione prevista dalla prima parte della lett. i) riguarda gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con **modalità non commerciali** di attività ***assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive.***

- Il D.M. 200/2012 ha declinato le **modalità non commerciali** richieste: definendo gli ambiti delle attività
- stabilendo una serie di parametri quantitativi (prestazioni rese gratuitamente, con corrispettivi simbolici, non superiori alla metà di quelli degli operatori profit...)
- richiedendo il requisito ulteriore (rispetto alla qualifica di ente non commerciale) della non lucratività da garantire con introduzione negli statuti di 3 clausole:

# IMU/TASI

## ESENZIONI

### USO DIRETTO

- divieto di distribuzione degli utili,
- obbligo di reimpiegare gli utili nell'attività,
- obbligo di devolvere il patrimonio dell'ente non commerciale in caso di suo scioglimento per qualunque causa, ad altro ente non commerciale che svolga un'analogha attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge

La Risoluzione 1/DF/2012 ha precisato che gli EECR, che spesso non hanno statuto e ai quali comunque il legislatore civile non può chiedere di modificare gli statuti, per usufruire dell'esenzione – oltre al rispetto delle modalità di svolgimento delle attività – devono recepire le tre clausole un **regolamento** redatto nella forma di scrittura privata registrata

CONVEGNO IMU 4 DICEMBRE 2012 (AGGIORNAMENTO 5 MARZO 2013)

## IL REGOLAMENTO DEGLI ENTI ECCLESIASTICI

Considerazioni conclusive circa l'adozione del Regolamento da parte degli enti ecclesiastici soggetti al Vescovo di Milano.

1. pur avendo preso atto che la mancanza di Regolamento comporta – a priori – il venir meno dell'esenzione solo per gli immobili utilizzati per le attività “*assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive*” (non, invece, per quelle di religione e culto),
2. pur avendo considerato che potrebbe essere significativo l'onere economico dell'IMU determinato dal venir meno dell'esenzione per gli immobili utilizzati per le attività socialmente rilevanti (*assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive*) svolte con modalità non commerciali (si vedano le slides relative a ciascuna attività),

CONVEGNO IMU 4 DICEMBRE 2012 (AGGIORNAMENTO 5 MARZO 2013)

## IL REGOLAMENTO DEGLI ENTI ECCLESIASTICI

Considerazioni conclusive circa l'adozione del Regolamento da parte degli enti ecclesiastici soggetti al Vescovo di Milano.

3. dovendo rilevare che le implicazioni e gli effetti della 3° clausola che il D.M. 200/12 e la Ris. 1/12 prescrivono di inserire nel Regolamento

*“l'obbligo di devolvere il patrimonio dell'ente non commerciale in caso di suo scioglimento per qualunque causa, ad altro ente non commerciale che svolga un'analogha attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge”*

non sono del tutto chiare e determinate, e potrebbero pertanto anche limitare pesantemente la libera disponibilità dell'immobile in caso di estinzione dell'ente ecclesiastico o di cessazione dell'attività per la quale l'esenzione è stata riconosciuta.

CONVEGNO IMU 4 DICEMBRE 2012 (AGGIORNAMENTO 5 MARZO 2013)

## IL REGOLAMENTO DEGLI ENTI ECCLESIASTICI

Considerazioni conclusive circa l'adozione del Regolamento da parte degli enti ecclesiastici soggetti al Vescovo di Milano.

**si precisa che gli enti ecclesiastici soggetti al Vescovo di Milano**

**– per ora e fin quando non vi sarà un chiarimento ufficiale**

**riguardo a tale clausola –**

**non adottano detto Regolamento.**

### IN USO A TERZI - COMODATO

**Ris. 4/2013**

- a) il possessore è un ente non commerciale,
- b) l'utilizzatore è un ente non commerciale e
  - utilizza il bene gratuitamente (quindi solo a titolo di comodato), e
  - utilizza il bene immobile esclusivamente per una delle attività della lett. i), secondo le modalità del D.M. 200/12, e
  - ha inserito nel proprio statuto le clausole prescritte dal DM 200/12 o ha adottato il Regolamento di cui alla Ris. 1/12 (se è un ente ecclesiastico).



# IMU/TASI

## ESENZIONI

### USO PROMISCOVO (DAL 2013)

<p><b>D.L. 1/2012 art. 91-bis c. 3, primo periodo</b></p>	<p><b>esenzione parziale</b> solo se l'unità immobiliare oggetto di uso promiscuo non può essere ulteriormente frazionata in senso catastale.</p>
<p><b>D.M. 200/2012, art. 5</b></p>	<p><b>in proporzione a:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ spazio</li><li>▪ teste</li><li>▪ tempo</li></ul>

**IMU/TASI**

**AGEVOLAZIONI**

**INUTILIZZATI**

### **Immobili non utilizzati:**

- se inagibili con formalità definite dal comune  
➔ riduzione base imponibile al 50%
- se semplicemente non utilizzati  
➔ sempre imponibili (mai esenti)

# IMU/TASI

## AGEVOLAZIONI

### IMMOBILI TUTELATI

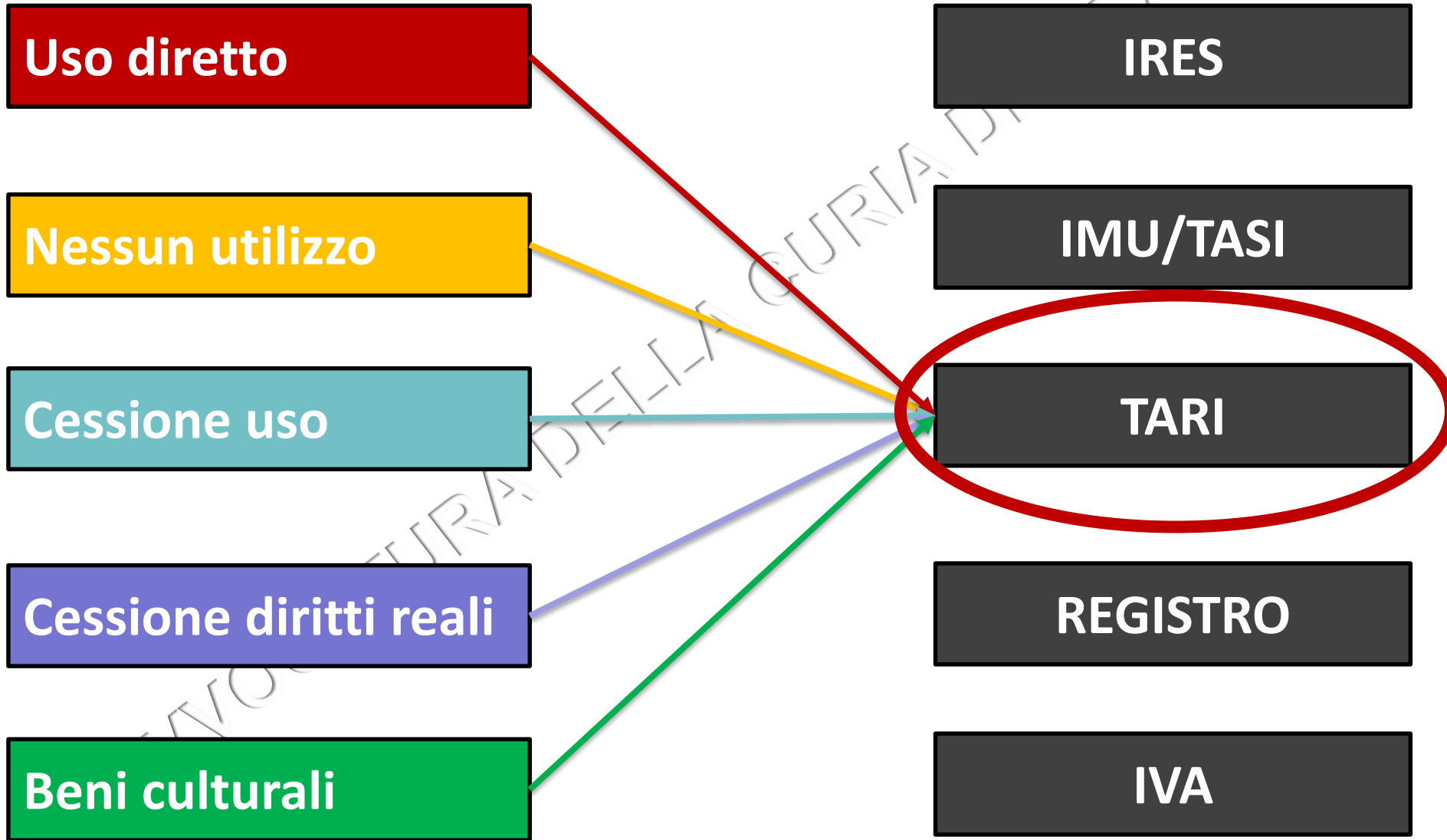
- **UTILIZZATI DIRETTAMENTE**
- **CONCESSI A TERZI**
- **INUTILIZZATI (MA AGIBILI)**

Riduzione della base imponibile alla metà

- **INUTILIZZATI (INAGIBILI)**

Riduzione della base imponibile alla metà della metà

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# TASSE SUI RIFIUTI

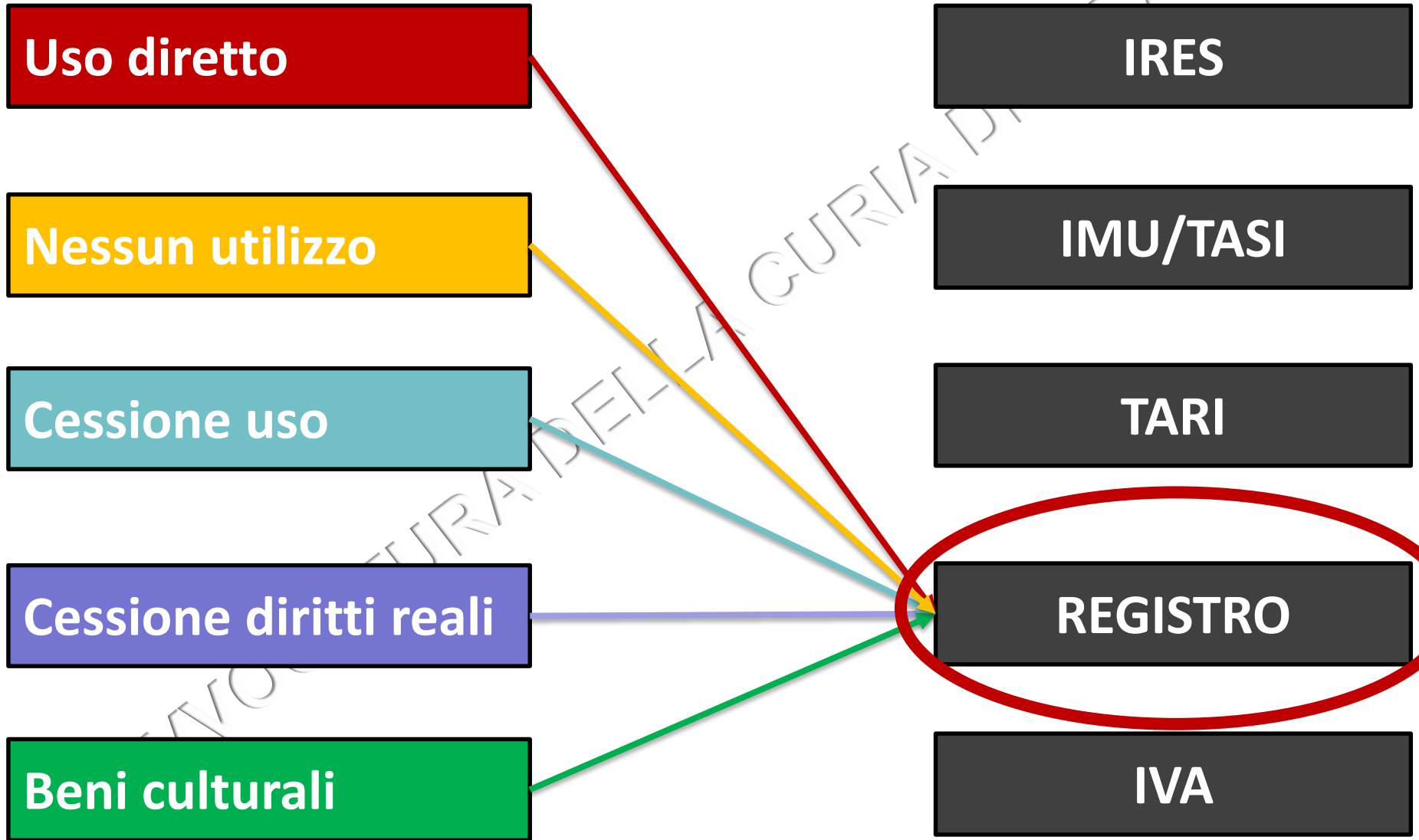
**TARI**

# TARI

## SOGGETTO OBBLIGATO

<b>USO DIRETTO</b>	parrocchia
<b>INUTILIZZATO</b>	nessuno, se ricorrono condizioni previste dai regolamenti comunali
<b>IN USO A TERZI A TEMPO PIENO</b>	terzo utilizzatore
<b>IN USO A TERZI A TEMPO PARZIALE</b>	parrocchia
<b>CESSIONE A TERZI DIRITTO REALE</b>	terzo cessionario

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



# REGISTRO (E IPO-CATASTALI)

## CONTRATTI CONCESSIONE IN USO A TERZI

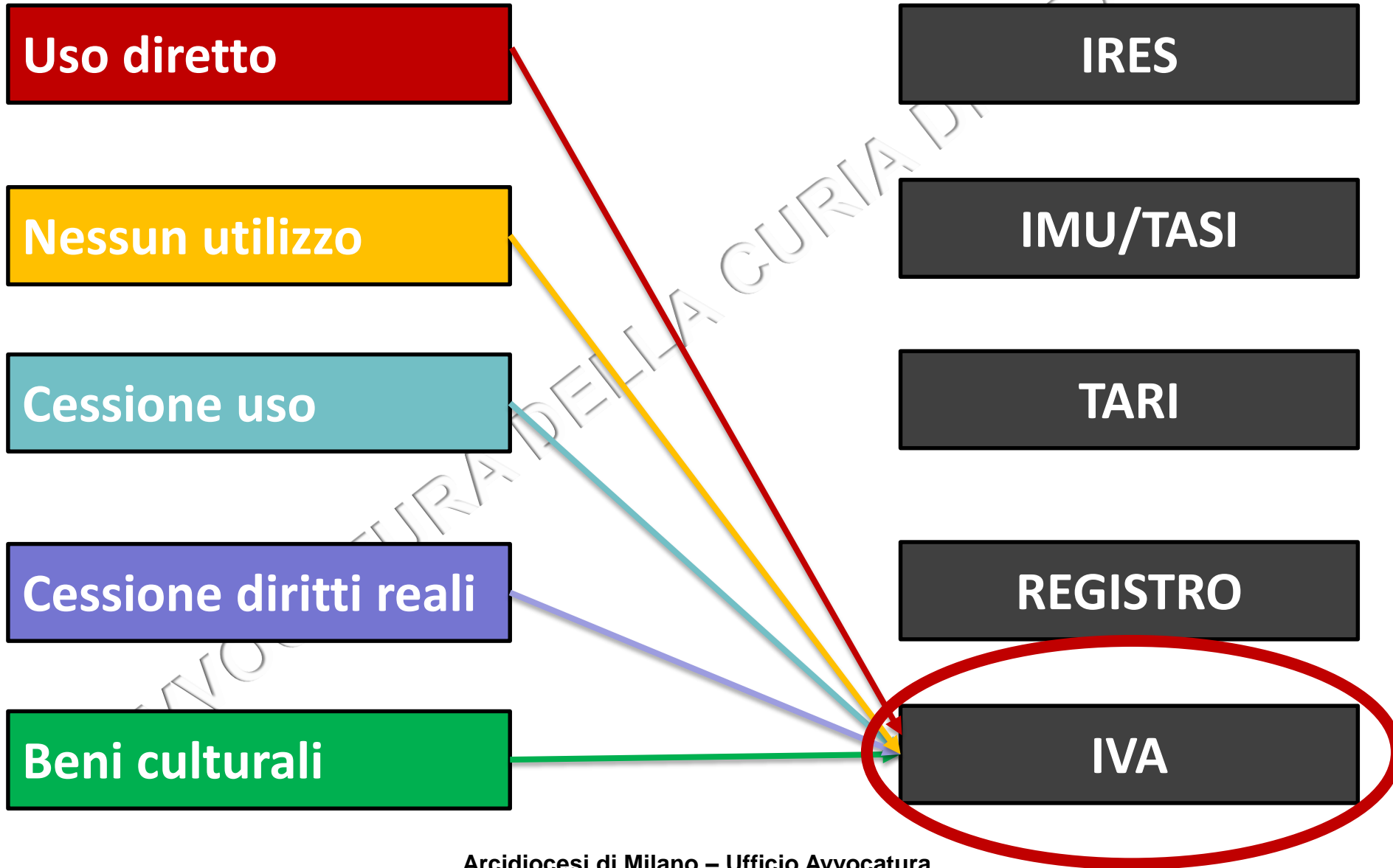


# REGISTRO

## CONCESSIONE USO A TERZI

<b>IN USO A TERZI COMODATO</b>	tassa fissa pari ad euro 200 (in caso di rinnovo tacito non è dovuta l'imposta)
<b>IN USO A TERZI LOCAZIONE</b>	2% del canone all'anno (l'imposta è dovuta in caso di rinnovo tacito) I contratti di durata fino a 30 giorni non sono soggetti a registrazione
<b>CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>	8% sul «valore automatico» (più 3% di ipo-catastali) esenzione per enti articolo 3, D.Lgs. 346/1991 (enti ecclesiastici, onlus, enti con scopo esclusivo di assistenza, studio, ricerca scientifica, educazione, istruzione, altre finalità di pubblica utilità)
<b>CESSIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>	9% sul prezzo (più 100 euro di ipo-catastali)

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI



**IVA**

**COSTRUZIONE – AMPLIAMENTO - MANUTENZIONE**

# IVA

## ALIQUOTA

<b>COSTRUZIONE E AMPLIAMENTO</b>	10% (opere di urbanizzazione secondaria)
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<input type="checkbox"/> 10% – fabbricati residenziali (anche residenze collettive) – fabbricati categoria A (escluso /10) – parti comuni fabbricati a prevalente residenziali <input type="checkbox"/> 22% in tutti gli altri casi
<b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b>	10%
<b>ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	4%

# LE IMPOSTE DIRETTE (IRES)

## APPROFONDIMENTO SULLA CONCESSIONE DI SPAZI

# CONCESSIONE DI SPAZI

## SCHEMA SINTETICO

**gratuita**

fiscalmente ininfluyente

**onerosa**

rimborso spese  
documentato

fiscalmente ininfluyente

- rimborso spese  
forfetario
- tariffa

attività occasionale

redditi diversi:  
ricevuta

attività abituale

redditi d'impresa:  
fattura

# CONCESSIONE DI SPAZI

## ASPETTO ECONOMICO

### a) CONCESSIONE

senza compenso

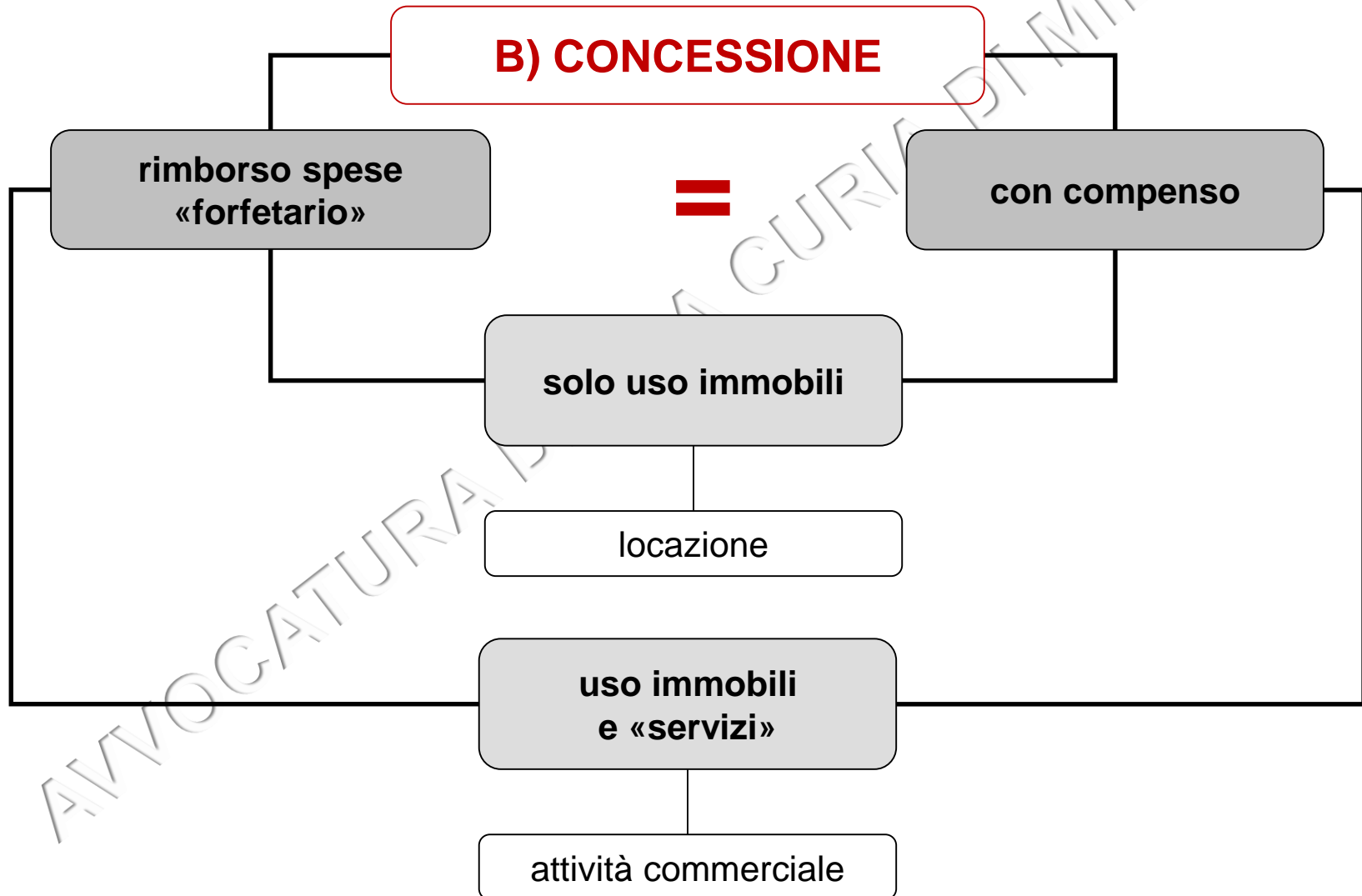
senza compenso ma  
con rimborso spese  
documentato

di cortesia

comodato

# CONCESSIONE DI SPAZI

## ASPETTO ECONOMICO





# CONCESSIONE DI SPAZI

## ASPETTO FISCALE

### a) CONCESSIONE GRATUITA

di cortesia

in comodato

**IRES**  
redditi fondiari

Modello Unico  
quadro B

rendita catastale

# CONCESSIONE DI SPAZI

## ASPETTO FISCALE

### b) CONCESSIONE ONEROSA

**in locazione**

**IRES  
redditi fondiari**

Modello Unico  
quadro B

canone

**prestazioni di servizi**

attività commerciali  
occasionali

**IRES  
redditi diversi**

Modello Unico  
quadro L

corrispettivo

attività commerciali  
abituali

redditi d'impresa

**IVA**

fattura  
registri  
versamenti  
dichiarazioni

**IRES**

contabilità  
versamenti  
dichiarazione

**IRAP**

versamenti  
dichiarazione

# IL REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI

## TABELLE RIASSUNTIVE

## USO DIRETTO

### CARICO FISCALE PER LA PARROCCHIA

	<b>edificio di culto e pertinenze</b>	<b>altri immobili usati per attività istituzionali</b>	<b>immobili «strumentali»</b>
<b>IRES</b>	no	Si (rendita catastale)	no
<b>IMU/TASI</b>	no	no	sì/no*
<b>TARI</b>	Si (salvo esenzioni edificio di culto)	si	sì

## IN USO A TERZI A TEMPO PIENO

### CARICO FISCALE PER LA PARROCCHIA

	<b>comodato</b>	<b>locazione</b>
<b>IRES</b>	Sì (rendita catastale)	Sì (canone)
<b>IMU/TASI</b>	no/sì*	sì
<b>TARI</b>	no**	no**
<b>REGISTRO</b>	sì	sì/no***

## IN USO A TERZI A TEMPO PARZIALE

### CARICO FISCALE PER LA PARROCCHIA

	<b>comodato</b>	<b>locazione</b>
<b>IRES</b>	Sì (rendita catastale)	Sì (canone)
<b>IMU/TASI</b>	no/sì (eventuale proporzione)*	Sì (eventuale proporzione)
<b>TARI</b>	sì**	sì**
<b>REGISTRO</b>	sì	sì/no*

## NON UTILIZZATI

### CARICO FISCALE PER LA PARROCCHIA

	<b>inagibili</b>	<b>non usati ma agibili</b>
<b>IRES</b>	no/sì (rendita catastale)*	sì (rendita catastale)
<b>IMU/TASI</b>	sì (aliquota ridotta)	sì
<b>TARI</b>	no	sì/no (regolamenti comunali)**

# CESSIONE DIRITTI REALI

## SOGGETTO OBBLIGATO

	<b>usufrutto</b>	<b>altri diritti</b>
<b>IRES reddito fondiario</b>	usufruttuario	titolare diritto
<b>IRES reddito diverso</b> (in caso di cessione onerosa)	Sì (parrocchia)	sì/no (parrocchia)*
<b>IMU/TASI</b>	usufruttuario	titolare diritto
<b>TARI</b>	usufruttuario	titolare diritto
<b>IMPOSTA REGISTRO</b>	Sì (solidarietà)	Sì (solidarietà)
<b>IMPOSTA DONAZIONI E IPO-CATASTALI</b>	Sì (salvo soggetti agevolati) (normalmente in donatario)	Sì (salvo soggetti agevolati) (normalmente il donatario)



## CONCESSIONE DI SPAZI

### CARICO FISCALE PER LA PARROCCHIA

	<b>comodato a tempo parziale</b>	<b>locazione a tempo parziale</b>	<b>prestazioni di servizi occasionale</b>	<b>prestazioni di servizi abituali</b>
<b>IRES</b>	Sì (rendita catastale)	Sì (canone)	Sì (redditi diversi)	Sì (redditi d'impresa)
<b>IMU/TASI</b>	no/sì (eventuale proporzione)*	Sì (eventuale proporzione)*	Sì (eventuale proporzione)*	Sì (eventuale proporzione)*
<b>TARI</b>	sì	si	sì	sì
<b>IVA</b>	no	no	no	sì
<b>IRAP</b>	no	no	no	sì