

Enti e tributi

Un'iniziativa dell'Arcidiocesi di Trento

13/04/2013 Numero 7

Titolo: *immobili concessi in comodato.*

Sintesi: *occorre fare attenzione nella concessione di beni immobili in comodato sia per gli aspetti civilistici che fiscali.*

Con il contratto di comodato il comodante (la parrocchia o l'ente ecclesiastico) consegna all'altra (comodatario) un bene immobile, affinché se ne serva per un tempo e per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta. E' regolato dall'articolo 1803 c.c. e seguenti.

Il comodato è gratuito. Se vi fosse un pagamento in denaro o in natura, ci troveremmo di fronte ad un altro tipo di contratto (ad esempio la locazione).

La cosa non è di poco conto in quanto, nel mentre il contratto di comodato è un contratto che lascia la massima libertà al proprietario di recedere dal contratto, al contrario, la locazione è molto vincolante per l'ente proprietario e comporta durate minime piuttosto lunghe e condizioni in genere gravose. Nella sostanza, a fronte di un pagamento anche minimo o dissimulato, potrebbe essere interesse del comodatario far vantare l'esistenza di un contratto di locazione di fatto per garantirsi una durata lunga e condizioni vantaggiose.

E' possibile prevedere che il comodatario rimborsi al comodante gli oneri (analitici e non forfetari) che il comodante ha sostenuto per l'immobile concesso in locazione (ad esempio manutenzioni ordinaria urgenti fatte dal proprietario in luogo dell'utilizzatore). Le manutenzioni straordinarie gravano sul comodante. E' possibile prevedere che il comodatario rimborsi al comodante le imposte gravanti sull'immobile. E' bene prevedere una durata indeterminata in modo da consentire la libertà per il comodante di recedere con breve preavviso.

Il comodato è atto di straordinaria amministrazione e quindi, se disposto dalle parrocchie, richiederà l'autorizzazione dell'Ordinario diocesano.

Il comodatario dovrà rispettare l'uso per il quale l'immobile è concesso e si assume il rischio di perimento della cosa da coprire mediante idonea polizza assicurativa.

Sebbene la forma del contratto sia libera è bene prevedere la forma scritta; il contratto deve essere registrato nel termine di 20 giorni dalla stipula a tassa fissa pari a 168€.

E' da valutare infine le conseguenze del comodato nel caso in cui gli immobili concessi beneficiassero di esenzioni fiscali.

L'articolo 36 comma 3 del TUIR prevede l'esenzione da Ires per gli immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura e le loro pertinenze (esempio canoniche e oratori). E' da considerare che l'esenzione è connessa con l'esercizio esclusivo dell'attività di culto per cui l'esenzione da Ires:

- spetta indipendentemente dalla classificazione catastale dell'immobile (estremizzando, in situazioni di estremo disagio, anche un immobile classificato come magazzino, qualora fosse dimostrabile l'uso esclusivo a fini di culto, potrebbe godere dell'esenzione);
- dall'altro lato il fatto di distrarre il bene da tale uso (locandolo o comunque concedendolo anche parzialmente a terzi) fa sì che l'immobile torni ad essere soggetto alla fiscalità Ires e dovrà essere dichiarato nel quadro RB sulla base della propria rendita catastale rivalutata. E' il caso della canonica non più utilizzata e che viene concessa in comodato, ad esempio, a privati.

Ai fini Imu è bene precisare che l'articolo 7 del d.lgs. 504 1992 prevede:

- alla lettera c) una esenzione oggettiva per gli immobili destinati all'esercizio pubblico dei culti,
- alla lettera i) altra esenzione per gli immobili di proprietà degli enti qui in esame, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, di religione o di culto, alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana.

E' evidente che, qualora l'immobile beneficiasse dell'esenzione in capo all'ente proprietario in funzione dell'utilizzo meritorio sopra descritto e venisse poi concesso a terzi per altro tipo di utilizzo, l'esenzione Imu verrebbe meno con obbligo per l'ente comodante di pagare l'imposta. E' il caso ad esempio di un oratorio concesso in comodato a terzi per svolgere un'attività commerciale.

Su questo tema è da ricordare infine la risoluzione ministeriale 4DF/2013. Essa dispone che, qualora il comodato venga effettuato da un ente non commerciale (come la parrocchia) ad un altro ente non commerciale (come un'associazione) a titolo di comodato e il comodatario (associazione) svolgesse nel locale esclusivamente una delle citate attività (culturali, ricreative, didattiche, ..) con modalità non commerciali, allora l'esenzione Imu verrebbe comunque garantita.