

# Convegno Nazionale Economi e Responsabili Uffici amministrativi

Roma, 28 febbraio 2019

## Il fisco e gli immobili degli Enti ecclesiastici<sup>1</sup>

di Ernesto Maria Ruffini

Il mio intervento si soffermerà sulla disciplina fiscale degli immobili ai fini dell'**Ires** e dell'**Imu** e si strutturerà in **tre parti**:

- nella **prima** vi inviterò a fare con me un esercizio di astrazione e semplificazione per ricostruire da zero le linee guida che presiedono – o, meglio, dovrebbero presiedere – alla regolazione civilistica e fiscale del complesso mondo di cui fanno parte gli enti ecclesiastici, mondo che non mi limiterei a definire “non commerciale”, ma meglio come “non imprenditoriale”. Una sorta di esercizio di *tax design*, fatto *de jure cogitando*;
- nella **seconda parte** mi soffermerò sul sistema civilistico e fiscale di tale mondo, *de jure condito*, com'è per confrontarlo con quello astrattamente disegnato nella prima parte e trarne spunti *de jure condendo*, per possibili innovazioni e semplificazioni;
- nella **terza e ultima parte** analizzerò brevemente alcune possibili soluzioni alternative nella gestione degli immobili, che potrebbero essere prese almeno in considerazione, qualora, *de jure condendo*, le esigenze degli enti ecclesiastici non trovassero adeguata soddisfazione.

\* \* \*

### 1. Un quadro di principio

L'analisi dell'inquadramento giuridico del mondo degli **enti collettivi** non può che cominciare dal codice civile per due ragioni:

- il codice civile, nonostante le numerose leggi intervenute, resta comunque l'asse portante della regolazione normativa dei soggetti collettivi operanti nella società;
- tale regolazione rispecchia un'eshaustività delle situazioni giuridiche e una chiarezza di visione che i successivi passaggi legislativi non solo non sono riusciti ad eguagliare, ma semmai hanno confuso e disordinato, *in primis* moltiplicando i soggetti al di fuori del Codice civile invece di adeguare le norme di quest'ultimo.

A tale regolazione si può ancora oggi guardare per utilizzarne i principi come guida per l'interpretazione del dell'attuale quadro normativo.

Il **Codice civile** prevede ancora oggi una bipartizione dei soggetti collettivi, fra il **libro I** e il **libro V**. La distinzione sottesa ad essa si ricava dal nome dei libri stessi, rispettivamente “*Delle persone e delle famiglie*” e “*Del lavoro*”.

- **Soggetti del “libro V”** sono tutti i **produttori**, coloro la cui attività economica consiste nella produzione di valore economico rappresentato o, meglio, incorporato da beni e servizi, indipendentemente dal fatto che la produzione avvenga:
  - da parte di lavoratori dipendenti e quindi al servizio di altri soggetti;
  - o da parte professionisti e imprenditori e, quindi, in modo autonomo.

Agli imprenditori, per essere definiti tali, è richiesto di soddisfare due requisiti qualitativi nello svolgimento della loro attività: professionalità e organizzazione di fattori produttivi

---

<sup>1</sup> Il presente testo contiene esclusivamente spunti di riflessione e non ha la presunzione di aver esaminato tutte le questioni connesse con lo *status* giuridico e fiscale degli enti ecclesiastici.

diversi e ulteriori rispetto al proprio lavoro.

Si noti che in tale quadro la **commercialità** è una ulteriore caratterizzazione di alcuni soggetti comunque produttori, effettuata in base all'attività svolta, non l'elemento distintivo rispetto ai non produttori. In altri termini, i soggetti commerciali sono sempre e comunque elementi di un sottoinsieme dell'insieme dei soggetti produttori. Essere non commerciali non significa essere automaticamente dei non produttori.

▪ **Soggetti del “libro I”**, invece, sono:

- i **consumatori**, che utilizzano il valore prodotto, i beni e i servizi prodotti per soddisfare esigenze extra-produttive,
- e i meri **erogatori** di risorse ad altri soggetti.

È significativo che tra tali soggetti si ritrovino fondazioni, associazioni e comitati, soggetti collettivi la cui attività è il consumo e l'erogazione di risorse (e, quindi, non la produzione), esattamente come avviene per le persone fisiche; e come avviene all'interno delle famiglie, dove si consumano o erogano somme o servizi fornite dai produttori. Nel caso degli enti collettivi tale consumo o tale erogazione si basa su risorse conferite volontariamente dai membri (contributi o quote associative) o su una dotazione patrimoniale i cui proventi o valore capitale vengono consumati per lo svolgimento di attività non produttive. È in questo gruppo che si collocano gli **enti ecclesiastici**.

Questa distinzione di soggetti (produttori e consumatori/erogatori) e di attività (di produzione e di consumo/erogazione) è confermata da una delle regole esplicite poste dal codice civile a presidio del confine fra le due figure: il divieto di società di godimento (art. 2248). Divieto che si spiega con il fatto che

- la società è per definizione un imprenditore (per di più sempre commerciale, con l'eccezione della società semplice), sia pure collettivo, e l'imprenditore, in quanto tale, può solo produrre;
- per converso il patrimonio meramente goduto non è attività produttiva, è soltanto fonte di sostegno dell'attività di consumo o di erogazione.

Resta un **secondo confine** da definire fra le due figure (produttori, da un lato, e consumatori/erogatori, dall'altro). È il caso in cui uno degli enti collettivi non si limiti a erogare le risorse acquisite sotto forma di contributi o patrimonio di dotazione, ma eserciti anche un'attività produttiva, per due ragioni:

- perché l'attività istituzionale dell'ente, nell'essere una fornitura di beni o di servizi è, in linea di principio, anche un'attività produttiva (imprenditoriale: si pensi a una clinica privata o a una scuola privata);
- perché viene svolta un'attività produttiva come mezzo per procurarsi i fondi da consumare in una diversa attività istituzionale, vuoi a fianco degli altri mezzi, vuoi in sostituzione di detti mezzi (investimento del patrimonio di dotazione); si pensi al bookshop o alla caffetteria di un museo.

Come tratta il codice civile queste situazioni? Non le tratta. Le poche norme relative agli enti collettivi del libro primo non affrontano il problema, lasciandolo alla sistematica di principio illustrata prima: una fondazione, un'associazione, un comitato che svolga attività produttiva, d'impresa, sarà imprenditore, produttore *pro quota* e consumatore o erogatore per la parte restante della sua attività. La distinzione fra produttori e consumatori/erogatori è oggettiva, non soggettiva<sup>2</sup>.

A questo punto proviamo a calare su questo panorama giuridico civilistico un astratto e parziale **sistema fiscale**, limitandoci ad esaminare come si dovrebbero costruire un prelievo sul reddito (Ires),

---

<sup>2</sup> D'altronde i soggetti con duplice attività sono, a bene vedere la norma: qualunque produttore, lavoratore, professionista o imprenditore, è anche consumatore ed erogatore.

uno patrimoniale (Imu) e un'agevolazione per i consumatori/erogatori (cioè per i soggetti non imprenditori). Su quest'ultimo punto, una breve puntualizzazione: più che agevolazione si dovrebbe parlare di una sorta di "immunità". Infatti, consumatori/erogatori sono:

- soggetti che svolgono attività **pre-statali**, com'è il caso, per le famiglie, dell'attività di educazione e sostentamento dei figli;
- oppure **a-statali**, estranee all'oggetto della pubblica amministrazione, com'è il caso dell'attività di religione e di culto;
- oppure **para-statali**, in quanto sostitutive dell'attività della pubblica amministrazione, com'è il caso delle attività oggi dette di terzo settore.

Lo Stato è idealmente dopo di essi o accanto ad essi, non sovraordinato ad essi; e il trattamento fiscale non è un favore calato dall'alto, ma il riconoscimento di qualcosa che è altro dallo Stato e che ha una sua sfera d'attività in cui lo Stato non entra e di cui semmai si giova.

Quali regole fiscali si dovrebbero applicare? Procediamo all'esercizio di *tax design* a cui accennavo in premessa.

- Le **attività produttive** (non importa se esercitate da produttori o da consumatori/erogatori, che svolgano anche attività produttive):
  - sono soggette a imposta sul reddito derivante dall'attività di produzione (da lavoro, dipendente o autonomo, o d'impresa), con deducibilità di tutti i costi relativi, ivi compresi quelli degli immobili utilizzati per tali attività;
  - sono soggette a imposta sul reddito dei beni patrimoniali (immobili e capitale) non utilizzati per l'attività, ma inclusi fra i beni dell'azienda di produzione;
  - sono da escludere da un prelievo patrimoniale, in quanto colpirebbe beni impiegati nella produzione;
  - **non devono godere delle "immunità" riservate a consumatori/erogatori, anche se esercitate da tali soggetti, in quanto ciò sarebbe lesivo della concorrenza (nel concreto, si potrebbe arrivare a parlare di un aiuto di Stato); sarebbe ammissibile un'esenzione di tali attività, se il reddito da esse derivato fosse pari o inferiore ai costi (al limite nullo), giacché l'agevolazione non farebbe che ratificare l'assenza di un reddito tassabile.**
- Le **attività di consumo ed erogazione**:
  - sono soggette a imposta sui redditi dei beni oggetto di godimento (immobili e capitali), in quanto altrimenti non tassati in altro modo, ma con un'eccezione che vedremo subito;
  - possono essere soggetti a imposizione patrimoniale, ma in modo coordinato con l'imposizione sul reddito per evitare duplicazioni e con lo scopo esclusivo di evitare un'eccessiva accumulazione di beni in capo ad un soggetto e la conseguente distrazione da un uso produttivo;
  - **godono delle "immunità" di cui sopra per redditi costituiti da contributi, quote associative od offerte, in quanto tali redditi non derivano da attività produttive, ma sono meri trasferimenti, e per gli immobili utilizzati direttamente, in quanto non usati a scopo produttivo, ma anch'essi "consumati/erogati"; tali "immunità" – e questa è l'eccezione di cui parlavo poco fa – dovrebbero estendersi anche ai redditi dei beni oggetto di godimento (immobili e capitale), nella misura in cui redditi prodotti da tali beni siano destinati al consumo/erogazione (in altri termini, all'attività istituzionale); in caso contrario, la tassazione di tali redditi ridurrebbe i fondi disponibili per l'attività di consumo/erogazione e quindi costituirebbe una sorta di loro tassazione indiretta, "obliqua".**

Queste le linee generali di un sistema impositivo che rispettasse i principi in base ai quali fu disegnato il Codice civile.

Da queste linee generali è possibile dedurre quello che dovrebbe essere, in linea di principio, **il regime fiscale degli immobili degli enti ecclesiastici**:

- **immobili destinati a costituire beni di godimento**, da tassare in via ordinaria (secondo il reddito fondiario) solo nella misura in cui i proventi finanzino attività produttive e concedendo eventuali immunità alla parte rimanente;
- **immobili destinati ad attività di consumo/erogazione**, cioè utilizzati direttamente per i fini dell'ente ecclesiastico e quindi da non tassare;
- **immobili d'impresa** (laddove venga esercitata anche un'attività d'impresa), da tassare in via ordinaria.

In altri termini la misura della tassazione di un immobile dovrebbe essere in funzione della quota di esso (e dei suoi proventi, effettivi o teorici) destinata ad attività produttiva: 100%, in caso di destinazione integrale dell'immobile all'attività produttiva, 0% in caso di attività di consumo/erogazione (*scilicet* "istituzionale") e una misura intermedia in tutti gli altri casi (di fatto la regola oggi prevista per Imu e Tasi, in caso di immobili ad uso promiscuo).

Vediamo ora qual è l'attuale sistema fiscale delle imposte sui redditi e delle imposte patrimoniali per gli immobili degli enti ecclesiastici e in che misura aderisce o si scosta dallo schema che ho appena descritto.

\* \* \*

## 2. La disciplina vigente

Benché soggetti alla disciplina *in primis* del Codice di diritto canonico<sup>3</sup> e alle specifiche disposizioni di fonte concordataria<sup>4</sup>, gli enti ecclesiastici sono comunque sistematicamente inquadrabili nell'ambito delle figure di cui al libro I del codice civile, in quanto persone giuridiche riconosciute<sup>5</sup>.

In quanto soggetti assimilabili a quelli del libro I, la loro attività è *in primis* un'attività di consumo/erogazione delle risorse acquisite al fine di realizzare le finalità costitutive e imprescindibili di religione e di culto: esercizio del culto e della cura delle anime, formazione del clero e dei religiosi, scopi missionari, catechesi, educazione cristiana. Ad essa però possono affiancarsi altre attività diverse, alcune anch'esse di consumo/erogazione (assistenza, beneficenza), altre potenzialmente produttive (assistenza sanitaria, istruzione, educazione, cultura), altre ancora esclusivamente produttive (attività commerciali o a scopo di lucro); in tali casi la legge 222/1985 assoggetta tali attività alle leggi dello Stato a loro relative, a partire dal libro V del codice civile, nonché al regime tributario previsto per esse. Siamo quindi di fronte ad un soggetto di natura mista, la cui disciplina, civilistica e fiscale, non può che essere anch'essa mista, un mosaico frutto di paziente ricostruzione.

Limitandoci alla disciplina fiscale, gli enti ecclesiastici sono notoriamente inquadrati, ai fini delle imposte dirette, nell'ambito degli enti non commerciali (ENC). Definizione non del tutto felice, visto che il discrimine fra i soggetti, come abbiamo visto, non passa fra attività commerciale e non commerciale, ma fra attività produttiva (di reddito) e attività di consumo/erogazione (di risorse, di reddito).

Un ente è non commerciale quando tale è l'oggetto esclusivo o principale, come desumibile dallo statuto, dall'atto costitutivo o dall'attività effettivamente esercitata<sup>6</sup>. Sotto questo profilo **gli enti**

---

<sup>3</sup> Libro I (in particolare can. 113-123 sulle persone giuridiche), libro II (in particolare can. 556-563 sull'amministrazione dei beni delle chiese) e libro V (can. 1254-1310 sui beni temporali della Chiesa).

<sup>4</sup> Vale a dire le leggi 121/1985 e 222/1985 e il DPR 33/1987

<sup>5</sup> Soggette ad esempio, al regime di pubblicità previsto in origine dal codice civile e oggi dal DPR 361/2000 (Registro delle persone giuridiche private).

<sup>6</sup> Cfr. art. 73 TUIR, comma 1, lett. c, e comma 4.

**ecclesiastici** sono facilitati, perché non perdono mai la qualifica di ente non commerciale (sempre che non ci sia la revoca del riconoscimento come ente) e non sono soggetti ai “4 test” di commercialità (prevalenza o meno di immobilizzazioni, di ricavi, di redditi o di componenti negative di natura commerciale) di cui all’art. 149 TUIR.

La qualificazione di ENC comporta che il reddito è determinato come per le persone fisiche, categoria per categoria, con le regole proprie di ciascuna di esse e non unificato, come avviene per società ed enti commerciali, sotto l’unica categoria di reddito d’impresa.

Quale il senso di tale scelta? Provo a modulare la risposta sulla distinzione fra **attività produttive** e **attività di consumo/erogazione**.

- Nel **primo caso (attività produttive)** i cespiti reddituali sono raccolti e organizzati in vista della produzione di beni e servizi, nell’ambito, cioè, dell’impresa; coerentemente il coordinamento a tal fine non può che tradursi fiscalmente nella completa omologazione di tutti i redditi sotto l’unica categoria del reddito d’impresa degli stessi; se – invece – un bene non è orientato a tal fine, la tassazione del reddito del bene fuoriesce dal reddito d’impresa: è il caso degli immobili non strumentali di proprietà di un’impresa, i cosiddetti immobili-patrimonio (art. 90), il cui reddito resta quello determinato catastalmente.
- Nel **secondo caso (attività di consumo/erogazione)** non c’è il fattore unificante, teleologico della produzione; i singoli beni partecipano all’attività in almeno tre modi diversi:
  - nell’ambito di un’impresa (laddove venga esercitata accanto a quella di consumo o erogazione);
  - come fonte di finanziamento;
  - mediante utilizzo diretto, quello che ho definito consumo/erogazione.

I redditi, effettivi o virtuali, così forniti devono essere collazionati insieme per essere tassati, come avviene per le persone fisiche, mancando il centro d’imputazione costituito dall’impresa<sup>7</sup>.

A questo punto, focalizzando la nostra attenzione sugli immobili<sup>8</sup>, si è giunti ad avere la base per la **tripartizione degli immobili degli ENC** (e quindi **anche degli enti ecclesiastici**) che ho accennato al termine della prima parte dell’intervento:

- gli immobili possono essere fonti di finanziamento (**immobili-patrimonio**). Si tratta di tutti gli immobili (prevalentemente abitazioni, ma anche negozi ed uffici) che non sono utilizzati direttamente; producono redditi secondo le regole previste per i redditi fondiari (maggiore fra reddito di locazione ridotto del 5% e reddito catastale<sup>9</sup>), senza deduzione delle spese; si applicano tutte le altre regole previste dal TUIR<sup>10</sup>.
- gli **immobili istituzionali**. Si tratta degli immobili utilizzati direttamente dall’ente per le proprie attività. Nel caso degli enti ecclesiastici “*le unità immobiliari destinate esclusivamente all’esercizio del culto, compresi i monasteri di clausura [...] e le loro pertinenze*” godono dell’esenzione totale ai fini Ires<sup>11</sup>, trattamento riservato dal Codice del terzo settore anche agli immobili istituzionali di organizzazioni di volontariato<sup>12</sup> e delle associazioni di promozione

<sup>7</sup> La conferma viene dall’esame delle categorie che compongono il reddito tassabile, dove, accanto al reddito d’impresa, vi sono i tipici prodotti del godimento di beni: i redditi fondiari da immobili e terreni, redditi di capitale da attività finanziarie e redditi diversi, rappresentati in prevalenza dalle plusvalenze realizzate sui precedenti due cespiti, che rappresentano le altre due forme di utilizzo

<sup>8</sup> Tralascio, pur se rilevanti, i casi di agevolazioni per immobili storico-artistici o immobili indisponibili perché soggetti a ristrutturazione; *nulla quaestio* sulla spettanza di tali agevolazioni, che rispondono a situazioni particolari.

<sup>9</sup> Cfr. art. 37, comma 4-bis, TUIR

<sup>10</sup> Aumento del 30% della rendita per immobili residenziali non locati, ecc.

<sup>11</sup> Cfr. art. 36, comma 3, TUIR

<sup>12</sup> Cfr. art. 84, comma 2 del Codice del terzo settore, CTS.

sociale<sup>13</sup>;

- gli immobili possono essere utilizzati **nell'ambito di un'impresa** – di un'attività commerciale (**laddove esercitata**), secondo l'imperfetta terminologia della disciplina degli ENC. In tal caso rientrano nel reddito d'impresa e contabilmente dovranno essere compresi nell'inventario dell'impresa. Possono essere suddivisi in ulteriori due sottogruppi:
  - immobili oggetto dell'attività d'impresa (**immobili-merce**); non sono ammortizzabili, producono ricavi da cessione e, temporaneamente fino alla cessione, redditi da locazione, costituiscono rimanenze finali ed esistenze iniziali nel bilancio dell'impresa;
  - **immobili strumentali** (per **natura** o per **destinazione**) all'attività d'impresa; sono ammortizzabili, i costi sono deducibili, producono redditi da locazione e plusvalenze da cessione.

\*

Resta a questo punto l'ultimo tassello della tassazione Ires degli enti ecclesiastici che interessa gli immobili: il **dimezzamento dell'aliquota Ires**<sup>14</sup>. Come noto, l'agevolazione è riconosciuta oggettivamente in base all'attività svolta e quindi soltanto ai redditi di immobili utilizzati per le attività di religione e di culto; la Cassazione ha allargato l'agevolazione anche a quei redditi derivanti da attività in un rapporto di strumentalità “diretta ed immediata” con quelle di religione e di culto.

In diverse occasioni non è stato riconosciuto questo carattere di strumentalità per gli immobili-patrimonio dati in locazione, sostenendo che questi ultimi producono redditi assoggettabili all'aliquota Ires in misura piena.

Una simile interpretazione, se accolta, allontanerebbe il sistema di tassazione degli immobili da quello che sistematico e di principio che ho delineato nella prima parte.

Come dicevo, se l'agevolazione è volta a garantire alle attività istituzionali una sorta di immunità (parziale, in questo caso) in quanto pre-statali, a-statali o para-statali, essa dovrebbe estendersi anche ai beni oggetto di mero godimento nella misura in cui i proventi siano utilizzati per il sostentamento di tali attività.

Nel caso contrario, la tassazione dei redditi di tali beni finirebbe con l'essere, come ho già detto, una tassazione indiretta, “obliqua” delle attività di religione e di culto, che non hanno proprie fonti di reddito, al di fuori di offerte, raccolte fondi, contributi pubblici e proventi di attività strumentali alla pastorale (libreria, cinema, bar parrocchiale...) <sup>15</sup>.

\* \*

Per quanto riguarda l'**Imu** (e la **Tasi**<sup>16</sup>), non serve ripercorrere la storia di questo tributo e, prima di esso, quella dell'ICI. Limitandosi al punto d'arrivo e riproponendo la tripartizione già vista sopra ai fini Ires, possiamo sinteticamente affermare che gli immobili degli enti ecclesiastici sono esenti solo

---

<sup>13</sup> Cfr. art. 85, comma 7 del CTS. Diversa sorte spetta invece agli immobili istituzionali utilizzati dagli enti ecclesiastici per le attività diverse, che sono tassati sul reddito fondiario come gli immobili-patrimonio.

<sup>14</sup> Cfr. art. 6, DPR 601/1973

<sup>15</sup> Proprio la presenza di queste fonti di reddito e il loro inquadramento fiscale porta a cogliere un altro aspetto asistemico dell'attuale ordinamento: un'offerta usata per finanziare l'attività di religione o di culto è, giustamente, fiscalmente irrilevante ai fini Ires; un provento immobiliare, con l'identica destinazione finirebbe con l'essere tassato ad aliquota piena. Due regimi di segno opposto per somme che hanno la stessa destinazione. Diversa questione è per eventuali redditi d'impresa di fonte immobiliare, magari di imprese con immobili-merce: anche se i loro proventi fossero usati per finanziare l'attività istituzionale, il loro carattere produttivo non può ammettere l'estensione di un'agevolazione pensata per attività istituzionali, di consumo/erogazione, in quanto altererebbe la concorrenza fra le imprese e costituirebbe aiuto di stato. D'altronde, questa è la condizione, negli USA, delle *feeder organizations*, attività *for profit* che devolvono i loro utili ad attività *non profit*: esenti fino al 1950, sono da allora tassate, proprio per evitare forme di concorrenza sleale.

<sup>16</sup> Alla Tasi sono state estese le regole Imu con l'art. 1, comma 3, del DL 16/2014.

nella misura in cui partecipano allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività agevolate. Più ampiamente e con riferimento alla tripartizione sopra proposta si può dire che:

- gli immobili immobili-patrimonio (che, normalmente, vengono dati in locazione) sono anch'essi ordinariamente tassabili, senza alcuna possibilità di deduzione dell'imposta;
- gli immobili istituzionali sono esenti, intendendosi per tali “*i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto [...] e le loro pertinenze*”<sup>17</sup>; uguale esenzione è prevista per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive e delle attività di religione e di culto di cui alla legge 222/1985, ma con l'importante limitazione che l'attività deve essere svolta con modalità non commerciali<sup>18</sup>; la disposizione, ripresa con maggiore articolazione di attività nel codice del terzo settore<sup>19</sup>, richiede la distinzione degli immobili in base all'accatastamento e, laddove questo non sia possibile, si applica proporzionalmente;
- gli immobili utilizzati nell'ambito di un'impresa sono ordinariamente tassabili (salvo che si tratti di immobili-merce non locati, che sono esenti fino alla vendita), con la possibilità di dedurre dal reddito d'impresa il 40% dell'imposta pagata (nuovo limite fissato dall'ultima legge di bilancio; quello precedente era il 20%).

Il sistema dell'Imu appare più vicino di quello dell'Ires al modello ideale di tassazione prima delineato:

- corretta risulta l'ipotesi di deducibilità dall'Ires dell'Imu dovuta sugli immobili strumentali, trattandosi di un onere su beni produttivi; ancor più corretta sarebbe la deducibilità al 100%;
- corretta l'esenzione degli immobili-merce;
- corrette le modalità di tassazione degli immobili istituzionali:
  - esenzione totale di quelli istituzionali *strictu sensu*
  - ed esenzione degli altri condizionata alla non commercialità dell'attività e, eventualmente proporzionale alla quota di destinazione commerciale dell'immobile.

Resta, anche in questo caso (sempre ai fini Imu e Tasi), qualche perplessità di fronte al trattamento degli **immobili-patrimonio**, vittime designate di un sistema impositivo patrimoniale sugli immobili nel complesso squilibrato e mal disegnato. Da un lato, valgono le considerazioni sopra esposte per l'Ires, giacché prelievi patrimoniali e prelievi reddituali sono, con pochi passaggi matematici, facilmente trasformabili l'uno nell'altro: anche l'Imu sugli immobili-patrimonio potrebbe quindi essere considerata una forma di tassazione obliqua delle attività istituzionali. D'altro canto, si potrebbe obiettare che un'agevolazione estesa a tali immobili potrebbe incentivarne l'accumulazione da parte degli enti ecclesiastici e, in generale, di tutti quelli che un tempo si chiamavano “enti morali”, cioè qualsivoglia persona giuridica non produttiva, non imprenditoriale, sottraendo questi beni a un suo produttivo<sup>20</sup>.

Il punto di equilibrio è però, a mio parere, facilmente rintracciabile: si potrebbe riconoscere anche in questo caso l'esenzione Imu in proporzione alla quota di proventi destinati alle attività istituzionali; risulterebbe così tassata quella quota di reddito destinata ad altre attività, ivi compreso il reinvestimento in altri beni immobili e indirettamente tutto il patrimonio eccedente le necessità di finanziamento dell'ente.

\* \* \*

### 3. Alternative alla gestione in economia

<sup>17</sup> Cfr. art. 7, comma 1, lett. d, Dlgs 504/1993.

<sup>18</sup> Cfr. art. 7, comma 1, lett. I, con i criteri di dettaglio stabiliti dal DM 200/2012 agli articoli 3 e 4.

<sup>19</sup> Cfr. art. 82, comma 6, CTS.

<sup>20</sup> Un timore che giustificava l'esistenza di quella che si chiamava imposta di manomorta, applicata dal 1861 al 1954.

È doveroso accennare brevemente – sebbene per mera completezza – ad almeno una possibile forma alternativa di gestione del patrimonio immobiliare. Non certo per suggerire l'adozione di tali strumenti, ma semplicemente per mettere in evidenza il tipo di vantaggi che può comportare in termini di trasparenza ed economicità gestionale e fiscale, soprattutto se per gli immobili-patrimonio dovesse essere superata l'aliquota agevolata prevista ai fini Ires dall'art. 6 del DPR n. 601/1973 e dovesse essere nuovamente confermata la tassazione Ires al 24%.

Mi riferisco in particolare ai **fondi comuni immobiliari**, regolati dal testo unico della finanza (art. 37) e oggetto di ripetuti interventi normativi tributari volti a incentivarne l'utilizzo. Accanto ad essi vi sono anche le cosiddette **SIIQ** e **SIINQ (società di investimento immobiliare quotate o non quotate)**; il particolare *status* legale e regolamento giuridico di queste società non mi paiono però congrui rispetto al mondo degli enti ecclesiastici.

I **fondi comuni immobiliari** devono investire almeno due terzi del proprio patrimonio in immobili. Sono affidati in gestione a una SGR o a una SICAF, soggetti sottoposti a vigilanza. I fondi non pagano Ires e IRAP e in gran parte dei casi non sono soggetti a ritenute su eventuali redditi di capitale<sup>21</sup>. Gli immobili appartenenti al fondo sono considerati beni ammortizzabili e le relative spese di manutenzione sono deducibili<sup>22</sup>. L'apporto di immobili comporta la tassazione *una tantum* ai fini delle imposte dirette delle plusvalenze latenti anche per gli enti non commerciali, se posseduti da meno di 5 anni<sup>23</sup>, con possibile opzione per un'imposta al 20% sostitutiva anche dell'IRAP<sup>24</sup>; ai fini delle imposte indirette, l'apporto di immobili prevalentemente locati e non strumentali è fuori del campo di applicazione dell'IVA e comporta l'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali in misura fissa<sup>25</sup>. I proventi distribuiti all'investitore-apportatore sono soggetti a ritenuta definitiva del 26%<sup>26</sup>, per quote del fondo fino al 5%; per quote superiori, sono imputati per trasparenza<sup>27</sup>. Gli atti costitutivi del fondo non sono soggetti a obbligo di registrazione e la registrazione volontaria comporta l'applicazione della misura fissa.

\* \* \*

In queste brevi note ho provato ad andare al di là delle regole specifiche e a fornire un quadro complessivo che consentisse di capire la filosofia di fondo del sistema tributario degli enti ecclesiastici, almeno con riferimento agli immobili, e, al tempo stesso, fornisse qualche indicazione sulla direzione che esso potrebbe prendere per tutelare al meglio le ragioni di queste strutture antiche, che tanta e delicata parte giocano nella nostra vita sociale e, ancor più, in quelle individuali. Spero di avervi fornito una sintesi che vi consenta di trovare anche da soli, per mera deduzione, la soluzione alle questioni che potreste dover affrontare. Se non ci sono riuscito, me ne scuso, appellandomi al *Doctor Angelicus*: «*Come gli occhi della nottola sono abbagliati dalla luce del sole che non riescono a vedere, ma vedono bene le cose poco illuminate, così si comporta l'intelletto umano di fronte ai primi principi, che sono tra tutte le cose, per natura, le più manifeste.*»

---

<sup>21</sup> Cfr. art. 6, DL n. 351/2001.

<sup>22</sup> Cfr. art. 8, comma 1, DL 351/2001.

<sup>23</sup> Cfr. art. 67, comma 1, TUIR.

<sup>24</sup> Cfr. art. 1, commi 137 e 140, L. n. 296/06.

<sup>25</sup> Cfr. art. 8, comma 1-bis, DL n. 351/2001.

<sup>26</sup> Cfr. art. 7, DL n. 351/2001

<sup>27</sup> Cfr. art. 32, comma 3-bis, DL n. 78/2010