

LOCazioni DI IMMOBILI DA PARTE DI ENTI NON COMMERCIALI

Gli enti non commerciali che possiedono immobili possono utilizzarli direttamente ovvero concederli in locazione.

Si pone, in quest'ultima ipotesi, una questione ossia se la concessione dell'immobile in locazione possa determinare lo svolgimento di attività di natura commerciale e, più in generale, quali conseguenze fiscali derivino ad un Ente non commerciale dalla gestione del proprio patrimonio immobiliare.

La posizione dell'Amministrazione Finanziaria

Sul tema specifico l'Amministrazione Finanziaria è intervenuta con Circolare ministeriale n. 32 del 21 giugno 1991, precisando che l'attività svolta da enti non commerciali concernente la locazioni di beni immobili, comunque acquisiti nell'ambito delle finalità istituzionali non è idonea di per sé a far assumere agli enti stessi la soggettività passiva agli effetti dell'Iva, ravvisandosi nell'utilizzazione di tali beni, finalizzata alla riscossione di canoni, il mero sfruttamento economico di beni patrimoniali.

Iva

In ordine al trattamento, agli effetti dell'IVA, da applicare alle attività di locazione di immobili poste in essere dai detti enti non commerciali l'orientamento interpretativo assunto dall'Amministrazione Finanziaria è, quindi, quello di considerare che le mere locazioni di immobili da parte di detti enti non commerciali rientrano nel campo di applicazione dell'IVA se poste in essere nell'ambito di altre attività aventi natura commerciale.

In sostanza non configurando la fattispecie in argomento svolgimento di attività commerciale si verrebbe a concretizzare solo una modalità di godimento di beni patrimoniali e non l'esercizio di impresa.

Restano, naturalmente, soggette al tributo le locazioni di beni immobili poste in essere nell'ambito di altre attività esercitate, qualificabili come attività di impresa.

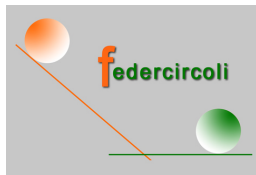
Natura dell'attività

Premesso che l'attività locativa svolta da un ente non commerciale, non qualifica "per sé" l'esercizio di una attività commerciale, solo la presenza di una specifica organizzazione in forma di impresa (ad es. attività immobiliare) può attrarre costi e ricavi relativi a tale attività all'interno del "reddito di impresa".

Ires

Ai fini delle imposte dirette le modalità di determinazione del reddito complessivo degli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali sono stabilite dagli articoli 143 e seguenti del Tuir. In particolare l'articolo 143 prevede che il reddito sottoposto a tassazione è formato dai redditi fondiari, di capitale, di impresa e diversi, ovunque prodotti e quale ne sia la destinazione a esclusione di quelli esenti dall'imposta e di quelli soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta o ad imposta sostitutiva.

Di norma, i redditi derivanti dalla locazione di immobili appartenenti a enti non commerciali, assumono la qualifica di Redditi dei fabbricati concorrendo alla formazione del reddito complessivo dell'ente secondo le regole catastali. Essi vanno evidenziati nella dichiarazione dei redditi modello Unico nel quadro B.



Federazione dei Circoli Culturali e Ricreativi del Trentino
e-mail: info@fercircoli.it – website: www.federcircoli.it