

RELAZIONE AMMINISTRATIVA- FISCALE PER LA CORRETTA GESTIONE DELLE CASE DI ESERCIZI

Trascorso più di un anno dallo scorso Consiglio Nazionale, in occasione del quale erano stati chiariti alcune importanti questioni relative all'inquadramento amministrativo, alle problematiche di Gestione e agli adempimenti fiscali, necessari ad una corretta conduzione delle Case di Spiritualità, vorrei in occasione di questa Assemblea Nazionale sia ribadire alcune problematiche fondamentali, sia chiarire alcuni aspetti amministrativi e fiscali, in base alle nuove normative promulgate in sede Statale e Regionale.

Inquadramento ed obblighi AMMINISTRATIVI

Ricordando che per le strutture di tipo ricettivo la materia AMMINISTRATIVA è di competenza Regionale, è ormai certo e definito che le CASE RELIGIOSE DI SPIRITUALITA' sono in tutte le Regioni considerate strutture EXTRA-ALBERGHIERE ed in particolare **CASE PER FERIE**.

Recentemente sia La Regione Lombardia che la Regione Veneto hanno legiferato sul tema Turistico-Ricettivo, ampliando categorie e creandone altre, per soddisfare un maggior numero di soggetti che sviluppano l'attività Turistica in maniera diversa, secondo diversi fini, per utenti sempre più esigenti.

Il mondo religioso ha l'obbligo di attenersi alle regolamentazioni generali, considerando che tutti gli atti amministrativi hanno poi conseguenze di naturale gestionale, a soprattutto fiscale.

Riporto di seguito la nuova definizione data dalla Regione Lombardia perché è significativa:

“Le case per ferie sono strutture ricettive attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da enti pubblici o religiosi, enti privati, associazioni e fondazioni operanti, senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive, nonché da enti o imprese”

Approfondisco tre aspetti che mi sembrano più rilevanti per l'attività delle strutture associate FIES:

1. La GESTIONE: comprende gli enti Religiosi, ma anche tutti quei soggetti che operano senza fine di lucro. Si parla di Gestione e non di Proprietà dell'Immobile e questo, vedremo, sarà un elemento importante al fine delle valutazioni sull'IMU.
2. La particolarità di essere "al di fuori di normali canali commerciali": è la caratteristica che ho particolarmente evidenziato ai gestori e agli economisti delle Strutture Religiose che intraprendono attività Ricettiva. E' indispensabile una visibilità NON PARAGONABILE ad un Albergo, altrimenti il tipo di attività diventa automaticamente Commerciale e quindi non in linea con gli scopi delle nostre Case.
3. Sottolineo infine la particolarità che tra le FINALITA' è stata eliminato l'aggettivo RELIGIOSO (si parla di finalità sociali, culturali, assistenziali o sportive). Questo implica due conseguenze: la prima è che avendo le case di spiritualità il fine di incontri a scopo Religioso, l'amministrazione pubblica tende a considerare questa attività a sé stante, quindi da INTERPRETARE. La seconda è che nel contenitore CASE PER FERIE in definitiva si accettano una grandissima varietà di attività ricettive, che di fatto permettono alla proprietà una gestione economica più complessa.

Ribadisco le procedure per un corretto inquadramento amministrativo

- L'attività di CASA PER FERIE è soggetta ad autorizzazione rilasciata dai competenti uffici **Comunali**; l'istanza di autorizzazione (D.L.vo n°112/98) va inoltrata al SUAP (Sportello Unico per le Attività Produttive), che diventa servizio informativo ed operativo, punto di contatto con cui la Pubblica Amministrazione si relaziona ai soggetti che intendono dichiarare un'attività (sia che si inizi una nuova, sia che si modifichi una esistente).
- Con il D.L.n°78 del 31 Maggio 2010 è stata introdotta un'ulteriore semplificazione che consente di iniziare l'attività di Casa per Ferie tramite una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (S.C.I.A), completa delle dichiarazioni, certificazioni, attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, corredata degli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza dell'amministrazione. Nella precedente relazione avevo già dato indicazioni generali di massima, specificando che alcune differenze dipendono dal Comune di Residenza e dalla regione di appartenenza.
- Ricordo che la S.C.I.A è un procedimento di autocertificazione, che permette al proprietario (o gestore) di iniziare l'attività senza attendere alcuna risposta da parte delle autorità. L'Ente amministrativo Pubblico parte dal presupposto che tutte le dichiarazioni che vengono fatte in sede di comunicazione siano veritiere (ovviamente lo devono essere i certificati) e si riserva di segnalare eventuali mancanze e/o omissioni nella segnalazione di inizio attività e di effettuare eventuali successivi controlli tramite gli uffici competenti (ASL, Vigili del Fuoco, tecnici del Comune...). Le sanzioni per chi produce o dichiara documentazioni o

requisiti falsi, possono essere di tipo amministrativo (interruzione dell'attività), pecuniarie ed in alcuni casi anche penali.

- Casi da prendere in considerazione sono la “gestione affidata a Terzi” (contratti di affitto o cessione di ramo d'Azienda) e i contratti di appalto di servizi (pulizie, portierato e ristorazione per lo più), soprattutto per gli obblighi amministrativi e relativi al personale dipendente.

Un approfondimento specifico va fatto per quello che riguarda un adempimento previsto dalla normativa statale, in particolare dalla norma dell'art.109 del R.D. 18/06/1931 n.773 (TULPS) che obbliga i gestori di strutture ricettive, incluse le Case per Ferie, a dare alloggio esclusivamente a persone munite di carta d'identità o altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti, nonché devono comunicare alla Questura competente, entro le 24 ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate.

La nuova Legge regionale Lombarda OBBLIGA tutti i gestori a questo tipo di adempimento, ma lascia aperto il dibattito circa la “natura spirituale” ed al “tipo di ospite” dell'alloggio, che deduciamo quindi possa essere evitato per i gruppi che svolgono INCONTRI E RITIRI SVOLTI DA PERSONE APPARTENENTI ALL'OPERA CON FINALITA' ESCLUSIVAMENTE SPIRITUALI. (Circolare “Scalfaro” del 18/05/1985).

Inquadramento ed obblighi TRIBUTARI

Per l'Inquadramento riprendo sinteticamente quanto già spiegato nell'ultima relazione, ma solo per chiarezza poi riguardo all'impianto generale dei tributi. Le Case per Ferie possono essere gestite da vari soggetti, pubblici, privati (Enti religiosi) ed Enti Ecclesiastici:

- Associazioni → caratteristiche: esistenza formale e istituzionalizzata, finalità non di lucro, indipendenza (libertà di gestione secondo regole proprie), disinteresse (non solo per il fine di lucro, ma anche per il guadagno personale di chi gestisce)
- Fondazioni → organizzazioni dotate di un proprio patrimonio grazie al quale possono svolgere molteplici attività in vari campi (assistenza, istruzione, ricerca, formazione, ecc..). La struttura giuridica può variare ed è facoltativa la richiesta del riconoscimento (che comporta l'acquisizione della P.IVA)
- Enti Ecclesiastici → L'art.15 della legge 222/1985 afferma che gli Enti Ecclesiastici civilmente riconosciuti possono svolgere attività diverse da quelle di religione o culto, quali attività di assistenza e beneficenza, istruzione, educazione e cultura e, in ogni caso, **le attività commerciali o a scopo di lucro**. Tali attività sono soggette, nel rispetto della struttura e

della finalità degli enti Ecclesiastici, alle leggi dello Stato ed al regime tributario previsti per le medesime.

Ogni Ente ecclesiastico deve avere un CODICE FISCALE. La PARTITA IVA è richiesta se l'Ente esercita, in via non occasionale, una o più attività considerate commerciali, rientranti nel campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA), quale l'attività ricettiva anche se extra-alberghiera, propria delle "Case per Ferie".

Le prestazioni extra-alberghiere rese dai complessi ricettivi rientrano tra le operazioni per le quali c'è **sempre l'obbligo di emissione della Ricevuta Fiscale**, mentre la FATTURA viene emessa solo a richiesta dal Cliente.

TRIBUTI

- 1) La Casa per Ferie è titolare di reddito d'impresa in quanto esercita in modo non occasionale attività commerciale. La base imponibile derivante da tale attività si determina applicando le disposizioni genericamente previste per i redditi d'impresa nel rispetto sia del principio di competenza, sia del principio di inerenza. L'imposta relativa al reddito d'impresa è l'IRES.
- 2) La Casa per Ferie è inoltre soggetta a IRAP (Imposta Regionale Attività Produttive), da corrispondere in via ordinaria in misura pari al 3,90 %. (alcune Regioni hanno aliquote ridotte, altre maggiorazioni).
- 3) Tanto ai fini IVA, quanto ai fini delle imposte dirette, le attività ricettive sono considerate, in ogni caso, attività commerciali, qualunque sia lo scopo per cui vengono esercitate. Dal punto di vista fiscale, infatti, non ha importanza l'assenza del fine di lucro, ma unicamente la predisposizione e l'esistenza di un'organizzazione di mezzi e l'abitudine e la sistematicità delle attività poste in essere. La Legge IVA (DPR 633/72), infatti, all'art.4, comma 5, stabilisce che **sono considerate in ogni caso commerciali: le prestazioni alberghiere o di alloggio e la somministrazione di pasti**. Ai fini IVA le Case per Ferie devono tenere i seguenti Libri Contabili: Registro acquisti, Registro fatture di Vendita, registro dei Corrispettivi giornalieri. **Alle prestazioni di alloggio e somministrazione pasti si applica l'aliquota del 10%**, per l'utilizzo dei locali diverso dall'alloggio (sale convegni, mostre, conferenze) si applica l'aliquota del 22%.
- 4) **CAPITOLO IMU:** vorrei soffermarmi maggiormente sulla questione viste le tante richieste di chiarimenti e la particolare complessità della materia. Per le questioni e definizioni dove risulterò schematico, rimando ad

approfondimenti specifici con i Vostri Fiscalisti o se necessario, direttamente con me in sedi più appropriate. La parte che più ci interessa è quella relativa alle ESENZIONI.

L'IMU fa parte di quel gruppo di imposte Comunali che insieme a TARI e TASI costituiscono la IUC (imposta Unica Comunale), riferita agli Immobili. Nei tre tributi il soggetto pagatore è differente:

IMU → paga il possessore base imponibile= valore dell'immobile

TARI → paga il detentore base imponibile=superficie calpestabile

TASI → pagano sia il possessore che il detentore base imponibile= valore dell'immobile

Soggetti passivi dell'imposta:

- Il proprietario, se titolare del diritto di piena proprietà
- Il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie; in questo caso il nudo proprietario non ha obblighi.
- Il concessionario di aree demaniali
- Il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria (compresi quelli in costruzione o ancora da costruire) a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto

Immobili soggetti all'imposta:

- Fabbricati
- Aree fabbricabili
- Terreni agricoli
- Terreni incolti

Immobili ESCLUSI dall'imposta:

- Abitazioni principali
- Fabbricati rurali

Per quello che riguarda la base imponibile, evidenzio solo i casi che potrebbero interessare Enti Religiosi ed Ecclesiastici:

1. Per i fabbricati inagibili o inabitabili la base imponibile è ridotta del 50%
2. Per i fabbricati di interesse storico o artistico la base imponibile è ridotta del 50%; si tratta di “cose immobili e mobili appartenenti allo Stato.....e a persone giuridiche private, senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico” (art.10 c.1 – D.L. 42 del 2004)

Ipotesi di ESENZIONE: sono esenti dall'IMU

- Gli immobili posseduti dallo Stato
- Gli immobili posseduti da Regioni, Province, Comuni... destinati ai fini istituzionali

- Fabbricati classificati nelle categorie catastali da E1 a E9 (Immobili a destinazione particolare - Porti, stazioni, ponti ...E7 luoghi pubblici di culto)
- Fabbricati destinati ad usi culturali (musei, biblioteche...)
- *Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del Culto e loro pertinenze*
- Fabbricati di proprietà della Santa Sede (come da patti lateranensi)
- Fabbricati appartenenti agli Stati esteri
- Terreni agricoli in aree montane o collinari
- Immobili nei quali si svolgono attività di rilevante valore sociale, più precisamente: “ gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art 73, comma 1, lettera c), del T.U. delle imposte sui redditi,destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, RICETTIVE, culturali, ricreativee sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985,n 222 (cioè le attività di religione e culto)” (lett i).

Esenzioni specifiche per gli ENTI ECCLESIASTICI: quali siano le attività di religione e culto è precisato nell'art.16, della legge di cui sopra “Agli effetti delle leggi civili si considerano comunque: a) attività di religione o di culto quelle dirette all'esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana”.

In forza di questa puntuale indicazione si considerano esenti ai sensi della lett i) gli oratori, i centri parrocchiali, i seminari, **le case religiose**, i monasteri ed i conventi, gli episcopi e gli uffici delle curie diocesane.

La questione fondamentale da chiarire riguardo le Strutture associate alla FIES, ma più in generale alle Case per Ferie, i cui proprietari sono Enti Religiosi ed Ecclesiastici è il TIPO DI ATTIVITA' che esse svolgono con riferimento all'esenzione per gli IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITA' SOCIALMENTE UTILI.

La legislazione in merito è stata più volte modificata ed integrata anche dalle direttive europee perché affronta il problema secondo vari requisiti:

1. Requisito soggettivo: l'ENTE NON COMMERCIALE → elemento distintivo costituito dal fatto di non avere tali enti quale oggetto esclusivo o principale lo svolgimento di una attività di natura commerciale (che determina reddito d'impresa). Nessun rilievo assume ai fini della qualifica la natura del soggetto, la rilevanza sociale delle finalità perseguite, l'assenza del fine di lucro o la destinazione dei risultati. Ai sensi dell'art. 149, comma 4 del TUIR gli ENTI ECCLESIASTICI civilmente riconosciuti sono SEMPRE ENTI NON COMMERCIALI.

E' da sottolineare che l'ente non commerciale non coincide con l'ente non profit o senza scopo di lucro, perché l'assenza di lucro non è sufficiente per essere qualificati come enti non commerciali.

2. Requisito oggettivo: le ATTIVITA' AGEVOLATE → per godere dell'esenzione la natura di ente non commerciale è necessaria ma non sufficiente: occorre anche che l'immobile sia utilizzato esclusivamente per svolgere una delle dieci attività di rilevante valore sociale indicate alla lettera i) che ricordo sono quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive oltre a quelle di religione e culto.
3. Requisito generale: la NON LUCRATIVITA' → il decreto ministeriale 200/2012 ha introdotto questo nuovo requisito che sussiste quando nello statuto sono presenti 3 clausole:
 - Divieto di distribuire utili e avanzi di gestione in favore di amministratori, soci, collaboratori...
 - Obbligo di reinvestire gli eventuali utili e avanzi di gestione esclusivamente per lo sviluppo dello scopo istituzionale
 - Obbligo di devolvere il patrimonio dell'ente non commerciale in caso di suo scioglimento ad altro ente non commerciale.
4. Requisiti di settore: attività di ricettività TURISTICA E SOCIALE → (analisi solo questo perché interessa associati FIES). L'attività deve avere due caratteristiche:
 - Accessibilità limitata ai destinatari delle proprie attività ISTITUZIONALI
 - Discontinuità nell'apertura.

Ovviamente da questa categorie sono escluse tutte le attività alberghiere, mentre sono da ricomprendere *“le strutture che esercitano attività strumentale in via immediata e diretta al culto e alla religione per la quale non è oggettivamente ipotizzabile l'esistenza di un mercato concorrenziale in cui operano enti commerciali. Si tratta di strutture regolarmente autorizzate nelle categorie di ricettività EXTRALBERGHIERA che costituiscono di fatto una SPECIES DEL TUTTO AUTONOMA E IRRIPETIBILE, in quanto caratterizzate dalla presenza di luoghi adibiti esclusivamente al culto e alla programmazione di servizi di alloggio e refezione con modalità coerenti con lo svolgimento di pratiche di ritiro e meditazione spirituale, anche in isolamento, così come individuate dalle specifiche dottrine*

confessionali". Con riferimento all'uso promiscuo le istruzioni chiariscono che "ferma restando l'esenzione in proporzione alla superficie adibita alla stabile convivenza religionis causa della comunità o del gruppo religioso ospitante ovvero adibita allo svolgimento di attività di culto non commerciali, occorre comunque tener conto degli altri criteri fissati dall'art 91-bis, comma 3, del D.L. 1 del 2012 - quota esente in relazione agli spazi adibiti all'uso istituzionale e al numero di ospiti istituzionali rispetto al totale.

I limiti economici sono fissati dall'art.4, comma 4): le attività devono essere svolte a titolo gratuito o a fronte di pagamenti di importi simbolici e comunque "non superiori alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale". L'individuazione del prezzo medio pone la necessità di una ricognizione preferibilmente su base comunale delle tariffe medie praticate dalle strutture ricettive di tipo alberghiero e di quelle extralberghiere gestite da enti commerciali. Detto ambito può essere esteso fino a quello Regionale.

Per chi avesse immobili di proprietà molto vasti e di gestione complessa ad USO PROMISCUO, il criterio dell'esenzione è stabilito in maniera proporzionale; è regolato dal decreto ministeriale 200/2012 ed in particolare l'art.5 precisa che il rapporto proporzionale può essere determinato assumendo 3 criteri:

- Lo spazio→ superficie destinata alle diverse attività
- Il numero dei soggetti→ meno usato e più complicato perché bisognerebbe individuare i soggetti ospiti per scopi diversi
- Il tempo→ giorni o periodi dell'anno destinati all'attività esente

Sviluppo, programmazione e FORMAZIONE

Nell'ultimo periodo ho seguito con particolare attenzione le dinamiche di gestione delle strutture Ricettive extralberghiere, con particolare riferimento ovviamente alle Case di Spiritualità, ma con un'attenzione anche specifica alle CASE PER FERIE, in quanto la maggior parte di queste strutture sono proprietà od in gestione ad Enti Religiosi, Enti ecclesiastici o soggetti di diritto privato che hanno come scopo la diffusione della Religione Cristiana. Le problematiche di gestione degli immobili, motivo per cui è stato necessario un approfondimento particolare sui Tributi, sono solo il primo dei molti problemi che i gestori e gli economisti devono affrontare affinché l'attività svolta possa essere portata avanti nel tempo.

Ho cercato di sviluppare per la FIES diversi progetti, che partono da iniziative in Lombardia, ma che stiamo costruendo anche in Veneto e Piemonte, con particolare riferimento allo sviluppo dell'accoglienza del TURISMO RELIGIOSO,

legato in questi ultimi tempi ai “cammini religiosi”, ma che si sviluppa anche con la valorizzazione del territorio, dei suoi monumenti e dei luoghi legati al culto e alla tradizione religiosa locale.

Si tratta di “Pastorale del Turismo”, per i cui scopi le Case Religiose possono svolgere un ruolo veramente importante, per l'accoglienza ed il ristoro.

Per incrementare il numero di ospiti nelle strutture religiose è fondamentale oltre alla programmazione Nazionale che FIES mette a disposizione, anche un sempre maggior coordinamento regionale. E' un ottima idea la creazione del SITO REGIONALE FIES che può creare migliore sinergia tra le strutture e coinvolgerne altre sia per le iscrizioni, ma soprattutto per la partecipazione alla vita comune della FIES. Per aiutare la crescita dell'accoglienza, oltre alla formazione spirituale per gli operatori, stiamo preparando una serie di CORSI DI FORMAZIONE del personale addetto ai servizi, in accordo con la Curia di Milano (in Lombardia ci sono 215 case per ferie, l'85% delle quali gestite da enti non commerciali), che può essere utilizzato come format per una serie di corsi in tutta Italia.

Abbiamo avuto anche contatto e proposta di collaborazione dedicata alla FIES da parte del gruppo bancario UBI COMUNITA' che a fronte di una convenzione darebbe l'opportunità, a chi lo volesse ed in tutta Italia, di accedere a servizi dedicati e agevolati, con particolare riferimento all'attività ricettiva.

Auguro a tutti un buon lavoro ed auspico per tutti una sempre maggiore attenzione e partecipazione alle iniziative della nostra associazione.