

Imu, non profit al test esenzione

Pagina a cura
DI FABRIZIO G. POGGIANI

L'esenzione dall'imposta municipale per gli enti non commerciali è condizionata all'uso esclusivamente «istituzionale» degli immobili e, in presenza di utilizzo misto, si rende necessario applicare un principio proporzionale, in taluni casi di non facile determinazione.

Dopo l'emanazione del recente decreto (dm 19/11/2012 n. 200) ai sensi del comma 3, dell'art. 91-bis, dl n. 1/2012, è più chiara (ma non meno difficile) la determinazione, a partire dall'1/1/2013, dell'esenzione dall'imposta municipale (Imu) per le unità immobiliari utilizzate promiscuamente.

Si ricorda che, allo stato attuale (2012), l'esenzione dal pagamento del tributo spetta solo per gli immobili destinati «esclusivamente» all'esercizio di attività istituzionali e non commerciali, mentre l'Imu resta dovuta, per tutti gli altri, sull'intera superficie.

Naturalmente, in questo caso, il tributo resta dovuto per il 2012 solo per le frazioni dove non sono esercitate attività istituzionali, in presenza di compendio frazionato e con accatastamento distinto (aree commerciali e aree istituzionali).

Il decreto richiamato, all'art. 3, conferma che le attività istituzionali si devono ritenere non «commerciali» solo se contemplate in detto articolo, dalle lettere da a) a c): è necessario, pertanto, che tutti gli enti non commerciali (associazioni di volontariato, associazioni sportive dilettantistiche, associazioni di promozione sociale e quant'altro) procedano nella verifica dei contenuti statuari e, in assenza, procedano a modificarli o integrarli entro la fine dell'anno (31/12/2012), ai sensi del comma 1, dell'art. 7, dm 200/2012.

Il successivo art. 4, inoltre, fissa le modalità per cui determinate attività, ritenute oggettivamente istituzionali, sono da considerare non commerciali a tutti gli effetti (principio generale) o, al contrario, attività istituzionali svolte con modalità commerciali; la distinzione è fondamentale perché, oltre a definire precisamente l'ambito di qualificazione dell'esercizio di dette attività, rende più facilmente individuabile l'unità immobiliare o la porzione dello stesso assoggettata all'imposta municipale.

Per esempio, in presenza di esercizio di attività di natura assistenziale e sanitaria, dette attività devono essere ritenute a tutti gli effetti istituzionali non svolte con modalità commerciali se sono accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo stato, le regioni e gli enti locali e sono svolte in modo «complementare» o «integrativo» rispetto al servizio pubblico, risultando essenzialmente gratuite per l'utenza.

Se non accreditate o convenzionate, si ritengono non commerciali, quando le stesse sono gratuite o, al massimo, sostenute dall'utenza con un prezzo di importo simbolico o con un prezzo non superiore «alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale».

In secondo luogo, dovendo confermare il principio generale per il quale restano esenti dal tributo gli immobili destinati esclusivamente all'esercizio delle attività istituzionali eseguite con modalità «non» commerciali (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e del culto), si rende necessario verificare, in presenza di utilizzazione mista (attività istituzionale non commerciale e attività commerciale o istituzionale esercitata con

modalità commerciali), la presenza di un'identificazione o meno degli immobili o delle porzioni di immobili adibiti all'esercizio di attività di natura «non» commerciale.

In assenza di tale identificazione, l'ente è costretto a procedere al versamento tenendo conto del rapporto proporzionale indicato dall'art. 5 del decreto in commento, ovvero della superficie, del tempo e del numero di soggetti cui è rivolta l'attività commerciale, applicati alla rendita catastale dell'immobile.

In pratica, esemplificando, se l'associazione è proprietaria di un immobile oggetto di utilizzazione complessiva e non distinta (non vi sono aree identificabili con proprie rendite, ma l'immobile è utilizzato promiscuamente) e, nell'anno considerato, ha avuto mille utenti, di cui 600 hanno beneficiato di servizi commerciali, ipotizzando che la rendita dell'immobile sia pari a euro 1.500, l'ente dovrà procedere al calcolo dell'Imu utilizzando la seguente formula: $1.500 \times 600 : 1.000 = 900$ (pari al 60% di 1.500) quota di rendita soggetta al tributo.

In tal caso l'ente dovrà eseguire un monitoraggio costante della propria operatività «mista», anche al fine di poter determinare per ogni anno la quota di utilizzazione «commerciale» dell'immobile, anche ai fini della compilazione della dichiarazione, richiesta dall'art. 6 del decreto in commento, che dispone l'obbligo di indicare «distintamente» gli immobili per i quali è dovuto il tributo o per i quali il tributo è dovuto in misura proporzionale.

Dalla lettura dell'articolo appena richiamato si evince, con estrema chiarezza che la dichiarazione non deve essere presentata in assenza di variazione ma, stante il fatto che l'obbligo risulta sussistente anche in relazione all'applicazione della determinazione

proporzionale, ci pare improbabile che l'ente non debba procedere alla presentazione annuale della dichiarazione Imu (dm 30/10/2012), per effetto dei dati che annualmente risulteranno sistematicamente variati.

È il caso dell'esempio appena indicato per il quale il tributo è calcolato sulla quota di rendita che, in relazione alla presenza di attività istituzionali e commerciali e di utilizzazione indistinta, è riproporzionata sulla base del numero dei soggetti nei confronti dei quali si eseguono attività commerciali o ritenute tali e dei totali soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività, ai sensi del comma 3, dell'art. 5, dm 200/2012.

Peraltro, le istruzioni alla compilazione del modello dichiarativo evidenziano che, a differenza di quanto avveniva in vigore del precedente tributo comunale (Ici), il modello deve essere presentato anche per gli immobili esenti, di cui alla richiamata lettera i), comma 1, art. 7, dlgs n. 504/1992, come confermato dall'art. 6, dm 200/2012, che richiede, ulteriormente, l'indicazione «distinta» degli immobili soggetti al tributo e di quelli per i quali l'esenzione è parziale e proporzionale.

Di conseguenza, è sicuramente consigliabile che l'ente proceda nel frazionamento del compendio immobiliare (ove questo sia possibile) in modo tale da rilevare istantaneamente la superficie assoggettabile al tributo rispetto alla superficie complessiva, ricorrendo alla lettura della visura catastale. Al contrario,



si ritiene alquanto complessa la determinazione distinta del compendio che dovrà essere certificata (si ritiene) da una dichiarazione sostitutiva, da inserire nella documentazione che l'ente deve tenere a disposizione dei comuni, ai sensi del comma 2, dell'art. 7 del decreto in commento, per la fase di accertamento e controllo.

IMU - Il rapporto proporzionale per il non profit

Articolo 5, dm 19.11.2012 n. 200

Situazione	Modalità di determinazione
Principio generale	L'ente non commerciale deve tenere in considerazione, come regola generale: <ul style="list-style-type: none">• lo spazio• il tempo• il numero dei soggetti nei confronti dei quali sono svolte le attività con modalità commerciali o non commerciali
Utilizzazione mista dell'immobile	In tal caso la proporzione deve tenere conto della: <ul style="list-style-type: none">• superficie destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive ed esercizio del culto, di cui alla lettera i), comma 1, art. 7, dlgs n. 504/1992• superficie destinata allo svolgimento delle attività appena indicate ma in modalità «commerciali»
Utilizzazione mista indistinta dell'immobile	La proporzione è determinata tenendo conto del numero dei soggetti nei confronti dei quali le attività sono svolte con modalità «commerciali» in rapporto con il numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è esercitata l'attività
Utilizzazione mista limitata nel tempo dell'immobile	In presenza di utilizzo limitato nel tempo, la proporzione è determinata tenendo conto dei giorni durante i quali l'immobile è utilizzato per le attività diverse da quelle ritenute non commerciali (lettera i, comma 1, art. 7, dlgs n. 504/1992) o di tali attività esercitate con modalità «commerciali»

