

## ENTI NON COMMERCIALI

---

### ***Dal MEF chiarimenti sulla dichiarazione IMU Enti non commerciali***

di Guido Martinelli, Marta Saccaro

A pochi giorni dalla **scadenza del termine** per l'**invio telematico della dichiarazione IMU** per gli enti non commerciali giungono i chiarimenti del Ministero delle finanze, che sul proprio sito internet pubblica alcune [risposte a quesiti specifici](#). Gli interventi consentono di puntualizzare alcune **questioni inerenti l'obbligo di presentazione** del modello, approvato con D.M. 26 giugno 2014.

Ricordiamo, in proposito, che il **termine di presentazione** della dichiarazione IMU per gli anni 2012 e 2013, inizialmente previsto per lo scorso 30 settembre, è stato posticipato al 30 novembre 2014 (ovvero al **1° dicembre** in quanto il 30 novembre è domenica) dal D.M. 23 settembre 2014. A regime, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il **30 giugno** dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. In assenza di variazioni il modello non va ripresentato.

L'obbligo di presentare la dichiarazione interessa gli **enti non commerciali** in possesso di uno o più immobili **destinati almeno parzialmente all'esercizio, con modalità non commerciali, delle attività istituzionali** di cui all'art. 7, comma 1, lettera i), D.Lgs. n. 504/1992. In base a questa disposizione, sono esenti dall'imposta gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), Tuir, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive. Per gli immobili ad **uso promiscuo**, invece, l'esenzione spetta limitatamente alla superficie destinata ad attività non profit. L'esenzione è rapportata alla porzione di immobile in cui si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione della superficie immobiliare adibita esclusivamente a tale attività. Nel caso in cui tale soluzione non sia praticabile, invece l'imposta si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile risultante dal modello.

Il modello da presentare entro fine mese rappresenta quindi il "numero zero", la prima dichiarazione da presentare sotto il regime dell'IMU. A questo proposito, il Mef sottolinea che per questa **prima dichiarazione è necessario l'invio del modello**, anche se **non sono intervenute variazioni** nel corso degli anni. La dichiarazione consente infatti di comunicare al Comune la spettanza dell'agevolazione e la misura della stessa. E' quindi importante sottolineare – come precisato nelle faq – che **gli enti non commerciali che non si trovano nelle condizioni** per poter beneficiare della sopra ricordata esenzione (ad esempio, perché proprietari di immobili all'interno dei quali non si svolgono le attività "agevolate" o dove vengono svolte con modalità commerciali o che sono concessi in locazione) **non devono presentare la dichiarazione IMU**

**Enc.** Gli stessi soggetti sono tenuti a presentare la **dichiarazione IMU “ordinaria”** (quella su modello cartaceo, approvata con D.M. 30 ottobre 2012) ove ne ricorrano i presupposti. Viene inoltre ricordato che la situazione deve essere verificata **per ciascun Comune** nel quale si posseggano immobili.

Le risposte pubblicate dal Mef sono anche l'occasione per ricordare che l'agevolazione prevista dall'art. 73, comma 1, lettera c) del Tuir è cosa **diversa** da quelle eventualmente riconosciute da ogni singolo Comune **per le Onlus**. Nel primo caso, infatti, non occorre che il Comune approvi una particolare disposizione regolamentare, mentre, secondo quanto prevede l'art. 21 del D. Lgs. n. 460/1997, i Comuni possono *“deliberare nei confronti delle Onlus la riduzione o l'esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza e dai connessi adempimenti”*. Quest'ultima disposizione ha una **finalità diversa** dall'esenzione disposta in generale per gli enti non commerciali e può essere utilizzata dall'ente impositore laddove ritenga di dover **concedere una particolare agevolazione alle Onlus**, anche indipendentemente dal rispetto dei requisiti e dei criteri previsti dalla legge per l'applicazione dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) del D. Lgs. n. 504/1992.

Un ulteriore chiarimento riguarda anche **l'assoggettabilità alla TASI** dell'ente non commerciale che si trova in affitto. A questo riguardo, in conformità a quanto il Mef ha in precedenza chiarito sempre in una serie di risposte a quesiti, si ribadisce che **l'obbligo impositivo va verificato in primo luogo in capo al titolare del diritto reale** (proprietario, usufruttuario ecc..) e conseguentemente va poi “ribaltato” sul conduttore. Esemplificando, quindi, si può sostenere che, se il Comune ha fissato allo zero per mille l'aliquota per gli immobili diversi da quelli adibiti ad abitazione principale, nulla è dovuto, a titolo di TASI, da parte dell'ente non commerciale occupante.

Un'ultima particolarità, per concludere. Il Ministero delle finanze fa sapere che l'Agenzia delle entrate **non ha predisposto il software** di compilazione per la dichiarazione IMU Enc relativamente alle annualità 2012 e 2013, ma solo quello di controllo. Poiché, però, come anticipato, la trasmissione del modello può avvenire solo con modalità telematiche, gli operatori sono quindi obbligati ad acquisire a proprie spese e con propri mezzi l'apposito software di compilazione e di creazione del file telematico da sottoporre a controllo.