

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione da Imu e Tasi per gli immobili utilizzati dalle casse edili

di **Laura Mazzola**

La [risoluzione n. 8/DF](#) di ieri emanata dal Ministero dell'economia e delle finanze reca chiarimenti in merito all'**esenzione Imu e Tasi** degli **immobili posseduti e utilizzati dalla casse edili** per lo svolgimento dell'attività previdenziale.

Qualsiasi ente non commerciale per poter beneficiare dell'esenzione Imu e Tasi deve rispettare contemporaneamente:

- un **requisito di carattere soggettivo**, in base al quale l'esenzione riguarda, come previsto dalle istruzioni allegate al modello di dichiarazione Imu/Tasi Enc di cui Decreto Mef del 26 giugno 2014, esclusivamente *"i soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), Tuir, vale a dire gli **enti pubblici e privati** diversi dalle società che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'**esercizio di attività commerciale** residenti nel territorio dello Stato"*;
- un **requisito di carattere oggettivo**, che prevede, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lett. i), Tuir, l'esenzione per gli **immobili utilizzati dagli enti non commerciali** e *"destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222"*.

La risoluzione in commento chiarisce che entrambi i requisiti sono rinvenibili nella fattispecie in esame in quanto le casse edili:

- sono organismi di **origine contrattuale e sindacale** a carattere paritetico con il fine del perseguimento di specifiche finalità assistenziali e previdenziali a favore degli iscritti, come previsto dall'articolo 37 del Contratto collettivo nazionale del settore edile e affini;
- svolgono *"attività **strettamente funzionali e inerenti all'erogazione di prestazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie**"*, così come definito dall'articolo 1, comma 1, lett. g), D.M. 200/2012. In merito la Corte di Cassazione ha evidenziato che le casse edili adempiono a vere e proprie prestazioni previdenziali, provvedendo alla riscossione dei relativi contributi, integrando i trattamenti di malattia e infortunio, sostenendo il reddito dei lavoratori durante fasi di sospensione del rapporto dovute a crisi (si vedano le sentenze n. 25888/2008 e n. 6869/2012).

Il requisito di carattere oggettivo è rinvenibile nonostante gli immobili ospitino, sia uffici che hanno il compito di erogare le prestazioni assistenziali e previdenziali, sia gli ulteriori uffici

amministrativi e tecnici strettamente e direttamente strumentali all'espletamento della funzione delle casse edili.

Infatti, come disposto dall'articolo 1, comma 1, lett. g), del Decreto citato, le attività previdenziali ricomprendono nel novero tutte le *“attività strettamente funzionali e inerenti”* l'erogazione di prestazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie.

Tale impostazione è confermata anche dalle istruzioni alla dichiarazione Imu/Tasi Enc laddove viene chiarito che, nell'ipotesi di **“utilizzazione mista”** dell'immobile, le identiche percentuali devono essere applicate anche per il calcolo della misura di esenzione di unità immobiliari destinate ad **attività strumentali promiscuamente e indistintamente**, vale a dire sia all'attività soggetta ad esenzione sia a quella per la quale la stessa non spetta.

Pertanto, nell'ipotesi in esame, l'esenzione deve essere applicata nella misura del cento per cento in riferimento agli uffici, ad eccezione di quelli di fatto **non utilizzati**.

Oltre ai requisiti oggettivo e soggettivo, la risoluzione del MEF prosegue rilevando che devono essere rispettati anche i **requisiti di carattere generale e di settore**, di cui agli articoli 3 e 4, D.M. 200/2012, che sono necessari per qualificare le attività come svolte con modalità non commerciali.

In particolare, l'articolo 3 afferma che le attività di cui all'articolo 7, comma 1, lett. 1), del citato D.Lgs. 504/1992, sono svolte con modalità non commerciali quando l'**atto costitutivo** o lo **statuto** dell'ente non commerciale prevede:

*“a) il **divieto di distribuire**, anche in modo indiretto, **utili e avanzi di gestione** nonché **fondi, riserve o capitale** durante la vita dell'ente, in favore di **amministratori, soci, partecipanti, lavoratori o collaboratori**, a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte per legge, ovvero siano effettuate a favore di enti che per legge, statuto o regolamento, fanno parte della medesima e unitaria struttura e svolgono la stessa attività ovvero altre attività istituzionali direttamente e specificamente previste dalla normativa vigente;*

*b) l'**obbligo di reinvestire gli eventuali utili e avanzi di gestione** esclusivamente per lo **sviluppo** delle **attività funzionali** al perseguimento dello **scopo istituzionale** di solidarietà sociale;*

*c) l'**obbligo di devolvere il patrimonio dell'ente** non commerciale in caso di suo **scioglimento** per qualunque causa, ad altro ente non commerciale che svolga un'analoga attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge”.*

Essendo - quello riportato - uno statuto tipo le cui prescrizioni devono essere effettivamente recepite, e posto il rispetto dei requisiti oggettivo e soggettivo, in conclusione, il MEF ritiene che **gli immobili posseduti e utilizzati dalle casse edili per lo svolgimento dell'attività previdenziale rientrino nella disciplina che regola l'esenzione dall'IMU e dalla TASI**.

