

IMU E TRIBUTI LOCALI

Acconto Imu 2021: esenzione anche per i beni non afferenti l'impresa?

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

IL SUPERBONUS E LE ULTIME NOVITÀ

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Al verificarsi delle condizioni richieste, **l'esenzione dal pagamento della prima rata Imu 2021** risulta applicabile indipendentemente dal fatto che il **bene strumentale** sia iscritto **nell'inventario dell'imprenditore**; la norma infatti, richiede che il **possessore sia il gestore delle attività esercitate negli immobili**, senza fissare alcuna specificazione circa la necessità che, per le imprese individuali, detto bene sia anche annotato nelle scritture contabili dell'impresa stessa.

Sono infatti esclusi dall'obbligo di pagamento dell'aconto del tributo comunale gli immobili impiegati nel **settore turistico e dello spettacolo** ai sensi dell'[articolo 1, comma 599, L. 178/2020](#) (si rinvia, per approfondimenti, al precedente contributo "[Esenzioni Imu "anti-Covid" - I° parte](#)"), come pure sono esenti ai sensi dell'[articolo 6-sexies D.L. 41/2021](#) gli immobili utilizzati dai soggetti che hanno fruito del **fondo perduto** previsto dal Decreto Sostegni (si rinvia, per approfondimenti, al precedente contributo "[Esenzioni Imu "anti-Covid" - II° parte](#)").

I beni dell'impresa e l'esenzione Imu

La questione relativa alla corretta **individuazione dei beni facenti capo alla sfera d'impresa** è affrontata **dall'articolo 65 Tuir**, il quale individua alcuni **criteri oggettivi** per l'attribuzione dei beni al patrimonio aziendale.

Tale disposizione, mentre per le **società** stabilisce una totale ed imprescindibile afferenza alla sfera d'impresa, effettua alcune distinzioni in relazione alle **imprese individuali**, posto che **la persona fisica possiede una sfera personale** e, se esercente attività di produzione di beni o prestazione di servizi, contemporaneamente possiede anche una sfera imprenditoriale.

Per tali soggetti il **comma 1** stabilisce una **presunzione** secondo la quale sono afferenti

all'attività d'impresa i **beni merce produttivi di ricavi** al momento della cessione, i **crediti acquisiti nell'esercizio dell'impresa**, così come i **beni appartenenti all'imprenditore** che siano indicati nell'inventario.

Con riferimento agli **immobili** è prevista una disciplina specifica che **subordina** l'afferenza dei beni all'impresa **all'iscrizione nell'inventario** (ovvero nel registro dei beni ammortizzabili per le imprese in contabilità semplificata), quindi ad uno specifico atto di volontà del contribuente; infatti, **per gli immobili di cui all'[articolo 43, comma 2, Tuir](#)** (ossia i fabbricati strumentali per natura, sulla base della situazione catastale, e quelli strumentali per destinazione, ossia sulla base dell'effettivo impiego), la riferibilità all'impresa sia ha solo a seguito di tale iscrizione.

Tale scelta è certamente rilevante per quanto riguarda la possibilità di **dedurre quote di ammortamento** in relazione a detto immobile (così pure con riferimento alla rilevanza dell'eventuale **plusvalenza o minusvalenza** realizzata in occasione della cessione dell'immobile), ma occorre **chiedersi se l'esenzione Imu** possa o meno essere beneficiata in relazione a beni che, pur strumentali e pur impiegati nell'attività, **non sono stati iscritti nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili dell'impresa**.

Il tema non è di poco conto in quanto **la fattispecie è tutt'altro che remota**, considerando anche i reiterati provvedimenti che negli scorsi anni hanno consentito **l'estromissione in forma agevolata dell'immobile dalla sfera dell'impresa**.

Per quanto riguarda **strutture alberghiere, cinema e discoteche**, così come per ogni ipotesi di esenzione prevista dal **D.L. 41/2021**, la fruizione dell'esenzione è ammessa **"a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate"**.

Il tema non è stato esplicitamente esaminato, ma si deve osservare come **l'esenzione** sia subordinata unicamente alla verifica che in capo al medesimo soggetto sia presente la qualifica di **possessore** dell'immobile (da intendersi quale possesso qualificato ai fini Imu, ossia che il soggetto sia **titolare di diritto reale o altro presupposto che lo rende soggetto passivo**), così come quello di **gestore**, ossia viene richiesto che il soggetto che impiega detto immobile sia anche quello che lo utilizza nell'attività.

Tale richiesta è volta a garantire che il beneficio venga riconosciuto esclusivamente al soggetto che ha **subito direttamente gli effetti negativi della crisi economica** in relazione alla propria attività d'impresa, escludendo dal beneficio le realtà nelle quali l'impiego è mediato, ad esempio tramite un **contratto di locazione**.

Ma in tale condizione **non si legge alcuna richiesta circa un requisito formale** quale **l'iscrizione nell'inventario**, requisito che è rilevante solo ai fini delle imposte sul reddito, ma non ai fini Imu; è noto infatti che il tributo locale va **corrisposto su ogni immobile**, anche quelli d'impresa, senza che l'iscrizione o meno nell'inventario possa avere alcuna conseguenza.

Si può leggere una conferma in tale senso nelle **risposte alle faq pubblicate il 04.12.2021** sul

sito del MEF, in relazione all'esenzione per gli immobili impiegati nelle attività di **bed & breakfast e di case vacanze**, che secondo l'Amministrazione Finanziaria risulta applicabile solo nel caso in cui dette attività siano **gestite in forma imprenditoriale**; avendo esaminato il tema del rapporto tra esenzione Imu e esercizio di attività d'impresa, **nulla è stato detto circa l'iscrizione del bene nell'inventario**.

In attesa di chiarimenti (che a questo punto potranno solo arrivare oltre il tempo massimo) occorre pertanto affermare che tale formalità **non risulta pregiudizievole per l'agevolazione in commento**.