

# LA NUOVA IMU: La disciplina applicata agli Enti non commerciali

## Sommario

---

1. LA NUOVA IMU 2020 .....	3
2. I PRESUPPOSTI: SOGGETTIVO ED OGGETTIVO .....	3
2.1    IL PRESUPPOSTO SOGGETTIVO.....	3
2.2    IL PRESUPPOSTO OGGETTIVO .....	4
3. LE RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE O DELL'ALIQUOTA.....	4
3.1    I FABBRICATI DI VALORE STORICO ARTISTICO.....	4
3.2    I FABBRICATI INAGIBILI .....	4
3.3    LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO .....	5
4.    LE ESENZIONI SPECIFICHE PER GLI ENTI ECCLESIASTICI.....	5
4.1    TERRENI AGRICOLI (comma 758).....	5
4.2    I FABBRICATI (comma 759).....	5
4.3    L'ESENZIONE PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITA' SOCIALMENTE RILEVANTI lettera g): immobili utilizzati per le attività socialmente rilevanti .....	6
4.4    L'ESENZIONE PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITA' SOCIALMENTE RILEVANTI lettera g): l'uso promiscuo .....	6
4.5    I COMODATI TRA ENTI NON COMMERCIALI.....	7
5.    LE DICHIARAZIONI IMU OGNI ANNO .....	8
6.    I VERSAMENTI.....	8
7.    LE SANZIONI.....	9
8.    FAQ (domande frequenti) .....	10

## 1. LA NUOVA IMU 2020

---

La Nuova IMU, entrata in vigore il 1 gennaio 2020 con la Legge di Bilancio 2020, sopprime la IUC, che componeva tre elementi:

- IMU (Imposta Municipale Unica)
- TARI (Tassa sui Rifiuti)
- TASI (Tassa sui Servizi Indivisibili) abrogata ed incorporata nella Nuova IMU.

L'IMU è un'imposta "patrimoniale" comunale che deriva da una legge nazionale (L.160/19).

Ciascun Comune, però, ha facoltà di deliberare differenti aliquote e riduzioni attraverso le Delibere Comunali, approvate con cadenza annuale, e attraverso i Regolamenti Comunali stabilire le informazioni principali per l'applicazione dell'imposta.

## 2. I PRESUPPOSTI: SOGGETTIVO ED OGGETTIVO

---

In questo punto non vi sono state differenze rispetto alla vecchia IMU, infatti il presupposto impositivo rimane il possesso di immobili, diversi dall'abitazione principale, da parte di chiunque, situati in tutti i comuni del territorio nazionale.

### 2.1 IL PRESUPPOSTO SOGGETTIVO

Il **soggetto attivo** dell'imposta è il comune, con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente sul suo territorio.

I **soggetti passivi** dell'imposta sono i possessori di immobili, ovvero i proprietari degli stessi, oppure il titolare di un diritto reale di godimento.

Riassumendo il soggetto passivo è:

- 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 alcun obbligo);
- Il concessionario di aree demaniali;
- Il locatario di immobili concessi in locazione finanziaria a decorrere dalla data di stipula e per tutta la durata della locazione.

## 2.2 IL PRESUPPOSTO OGGETTIVO

Gli **immobili soggetti all'imposta**, sono:

- **I fabbricati** (per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano);
- **Le aree edificabili** (per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità);
- **I Terreni agricoli** (per terreno agricolo si intende il terreno iscritto a catasto, a prescindere dal suo utilizzo).

## 3. LE RIDUZIONI DELLA BASE IMPONIBILE O DELL'ALIQUOTA

---

I casi di riduzione della base imponibile che possono interessare gli enti ecclesiastici sono quelli riguardanti i fabbricati di valore storico artistico e quelli inagibili, mentre per quanto riguarda la riduzione dell'aliquota sono i fabbricati abitativi concessi in locazione a canone concordato.

### 3.1 I FABBRICATI DI VALORE STORICO ARTISTICO

La base imponibile dei fabbricati di interesse storico o artistico è ridotta al 50%.

Per gli enti ecclesiastici e gli altri enti senza fine di lucro, l'immobile si presume di interesse, e quindi soggetto a tutela da parte della Soprintendenza, se è stato costruito da oltre 70 anni e il suo autore non è più vivente.

La sussistenza dell'interesse può essere:

- Dichiarata in appositi provvedimenti di vincolo notificati ai sensi della normativa preesistente;
- Esito di una verifica puntuale;
- Presunta per legge quando il fabbricato è opera di un autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre 70 anni, a meno che la "verifica di interesse" lo abbia escluso.

Attenzione, occorre tenere presente che in alcuni casi il vincolo presunto non è ritenuto sufficiente dall'amministrazione comunale per usufruire delle agevolazioni fiscali.

È, invece, possibile applicare l'agevolazione quando la presunzione di interesse sia stata avvalorata dall'autorizzazione della Soprintendenza ad effettuare lavori di restauro.

### 3.2 I FABBRICATI INAGIBILI

Anche per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili la base imponibile è ridotta del 50% a condizione che non siano di fatto utilizzati e limitatamente al periodo nel quale sussistono le condizioni.

L'inagibilità è accertata dall'ufficio tecnico del comune attraverso una perizia a carico del proprietario, che deve allegare alla dichiarazione la documentazione necessaria a dimostrare lo stato del fabbricato.

### 3.3 LE ABITAZIONI LOCATE A CANONE CONCORDATO

Per le abitazioni locatate a canone concordato è prevista l'aliquota base ridotta del 25%.

## 4. LE ESENZIONI SPECIFICHE PER GLI ENTI ECCLESIASTICI

---

Le esenzioni della Nuova IMU vengono trattate ai commi 758 e 759 della legge 160/2019 e riguardano sia i terreni che i fabbricati.

Nello specifico verranno trattate solo le casistiche di interesse degli enti ecclesiastici.

### 4.1 TERRENI AGRICOLI (comma 758)

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli ricadenti nelle aree montane o collinari individuate ai sensi dell'articolo 15 della legge 984/1977 (lettera d); quindi dettagliate da appositi elenchi.

### 4.2 I FABBRICATI (comma 759)

- **Lettera b)** sono esenti dall'imposta i fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- **Lettera d)** sono esenti dall'imposta i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e delle loro pertinenze;
- **Lettera g)** sono esenti dall'imposta gli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione e culto, come definite dall'articolo 16, lettera a), della legge 222/1985 «*agli effetti delle leggi civili si considerano attività di religione o 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*»

Quindi in forza di queste indicazioni si considerano esenti gli oratori, i centri parrocchiali, i seminari, le case religiose, i monasteri e i conventi, gli episcopi e gli uffici delle Curie diocesane.

#### 4.3 L'ESENZIONE PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITA' SOCIALMENTE RILEVANTI lettera g): immobili utilizzati per le attività socialmente rilevanti

L'esenzione della lettera g) del comma 759 richiede un approfondimento più dettagliato, siccome ha subito maggiori cambiamenti nel corso degli anni, soprattutto in riferimento allo svolgimento delle attività con *“modalità non commerciale”* ed essendo di particolare rilievo per le parrocchie.

I requisiti fondamentali per l'applicazione dell'esenzione sono:

- **Il requisito soggettivo:** ovvero la qualifica di ente non commerciale definita dal TUIR art. 73, comma 1, lettera c) *«gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale»*.

Quindi l'elemento distintivo degli enti non commerciali è il fatto di non avere come oggetto esclusivo o principale lo svolgimento di una attività di natura commerciale, intendendosi per tale attività che determina reddito d'impresa.

Non assume rilevanza, invece, la natura dell'ente che può essere pubblica o privata.

- **Il requisito oggettivo:** condizione necessaria, ma non sufficiente è che l'immobile sia utilizzato per svolgere una o più delle dieci attività di rilevante valore sociale indicate nella lettera g) ovvero, assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, e di religione e culto.
- **I requisiti generali:** è la non lucratività, che sussiste quando nello statuto sono presenti tre clausole:
  1. 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 ad amministratori, soci, partecipanti, lavoratori o collaboratori, a meno che la destinazione o la distribuzione non siano imposte per legge;
  2. 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;
  3. 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'analogha attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge.
- **I requisiti di settore:** che determinano ai soli fini IMU la *“modalità non commerciale”* di svolgimento delle attività.

#### 4.4 L'ESENZIONE PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITA' SOCIALMENTE RILEVANTI lettera g): l'uso promiscuo

Non è più una condizione necessaria che l'immobile, utilizzato per le attività socialmente rilevanti, sia "destinato esclusivamente", ovvero nella sua totalità, ad una o più delle dieci attività.

Si rientra quindi nel caso *dell'uso promiscuo*, che avviene quando:

- Non si può procedere al frazionamento catastale;
- Proporzionalmente agli usi diversi da quelli esenti;
- A condizione che sia resa una specifica dichiarazione.

Il rapporto proporzionale può essere determinato in base a tre criteri:

1. **Criterio dello spazio:** la proporzione viene determinata calcolando la superficie destinata allo svolgimento di attività diverse (ovvero commerciali) da quelle "meritevoli" rapportata alla superficie totale dell'immobile.
2. **Criterio delle teste:** è il meno utilizzato. La proporzione di imponibilità si applica rapportando il numero sei soggetti dei quali le attività sono svolte con attività non commerciali, al numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività.
3. **Criterio del tempo:** la proporzione si applica quando è coinvolta l'intera unità immobiliare.

L'imponibilità si ottiene calcolando i giorni in cui l'intero immobile è utilizzato per lo svolgimento di attività non esenti rapportato ai giorni totali dell'anno.

#### 4.5 I COMODATI TRA ENTI NON COMMERCIALI

Se fino al 2019 l'applicazione dell'esenzione per gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito tra enti non commerciali era fonte di interpretazione a condizione che:

- L'immobile fosse utilizzato per attività di interesse sociale individuate per legge;
- Che tali attività fossero svolte in maniera non commerciale,
- I due enti appartenessero alla "stessa struttura"

Con l'avvento della Nuova IMU non è più così.

Infatti la norma chiarisce in maniera netta che l'esenzione spetta **solo** se l'immobile utilizzato per le attività socialmente rilevanti **sia posseduto ed utilizzato** dall'ente non commerciale.

È una precisazione che non dà spazio ad interpretazione ed esclude qualsiasi possibilità di esenzione per gli immobili non utilizzati direttamente dall'ente proprietario in quanto concessi in comodato d'uso ad altri enti non commerciali.

Nonostante la normativa sia molto più rigida rispetto alla precedente, vi è un'unica eccezione.

La legge ha stabilito che ogni Comune, all'interno del proprio Regolamento Comunale, ha facoltà di deliberare l'applicazione dell'esenzione per l'immobile *"dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad altro ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari"*.

La nuova versione ha previsto un'applicazione molto più ampia rispetto a quella precedente, ma con un vincolo, ovvero che la decisione di inserire o meno l'esenzione è di libera interpretazione del singolo Comune.

Quindi se il Comune nel proprio Regolamento non cita il caso del comodato non spetta l'esenzione IMU per gli immobili dati in comodato, neanche al Comune stesso.

Se, invece, viene citato il caso del comodato sarà possibile l'esenzione solo per i casi specificamente previsti dal Regolamento senza possibilità di interpretazione.

## 5. LE DICHIARAZIONI IMU OGNI ANNO

---

Un'ulteriore modifica è stata applicata alle dichiarazioni IMU ENC.

Se in precedenza le dichiarazioni IMU ENC dovevano essere presentate solo in presenza di variazioni rilevanti, con la Nuova IMU dovranno essere presentate entro il 30 giugno di ogni anno, anche in assenza di cambiamenti rispetto all'anno precedente.

## 6. I VERSAMENTI

---

Nulla cambia rispetto alla vecchia IMU.

Per gli enti non commerciali la tempistica dei versamenti è diversa rispetto agli altri contribuenti.

Se per le persone fisiche o le società l'imposta viene suddivisa su due rate, ACCONTO (del 16/06/n) e SALDO a conguaglio (del 16/12/n), per gli enti non commerciali l'imposta è versata su tre rate:

1. ACCONTO (del 16/06/n)
2. ACCONTO (del 16/12/n)

Entrambe di importo pari al 50% dell'anno precedente, che devono essere versate a giugno e dicembre dell'anno di riferimento.

3. SALDO (16/06/n+1)

A conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta che deve essere versata a giugno dell'anno successivo a quello che si riferisce il versamento, tenendo conto della situazione degli immobili e delle aliquote approvate per l'anno in questione.

La norma prevede che gli enti non commerciali *“eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge”*.



## 7. LE SANZIONI

---

Le attività di accertamento e riscossione sono svolte dal comune.

Il regime sanzionatorio della Nuova IMU si compone:

- In caso di **omesso o insufficiente versamento** dell'imposta prevede la sanzione pari al 30% per ogni importo non versato.
- In caso di **omessa presentazione della dichiarazione** prevede la sanzione dal 100% al 200% dell'imposta non versata, con un minimo di 50 euro.
- In caso di **dichiarazione infedele** prevede la sanzione dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta, con un minimo di 50 euro.

Le sanzioni sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, vi è tacito consenso del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

## 8. FAQ (domande frequenti)

---

### 1) **Domanda**

La parrocchia, proprietaria di un immobile vuoto e non utilizzato, è soggetta al versamento dell'IMU?

#### **Risposta**

Sì, la parrocchia è tenuta al versamento dell'IMU per il fabbricato vuoto e non utilizzato, in quanto l'IMU è un'imposta patrimoniale ed il suo presupposto impositivo è il possesso dell'immobile, a prescindere dal fatto che sia realmente utilizzato o meno, che produca reddito o meno.

### 2) **Domanda**

La parrocchia che decide di dare in locazione un immobile, di sua proprietà, verserà l'IMU?

#### **Risposta**

Sì, la parrocchia è tenuta al versamento dell'IMU per l'immobile dato in locazione in quanto il soggetto passivo dell'imposta è il proprietario, se titolare del diritto di piena proprietà.

### 3) **Domanda**

La parrocchia che decide di concedere in comodato d'uso gratuito un immobile, di sua proprietà, ad una persona fisica o ad una famiglia, verserà l'IMU?

#### **Risposta**

Sì, la parrocchia è tenuta al versamento dell'IMU per l'immobile dato in comodato ad una persona fisica o ad una famiglia in quanto il soggetto passivo dell'imposta è il proprietario, se titolare del diritto di piena proprietà.

### 4) **Domanda**

La parrocchia che decide di concedere in comodato d'uso gratuito un immobile di sua proprietà, ad altro ente non commerciale, per svolgere con modalità non commerciale, una o più delle dieci attività "meritevoli" come specificate per legge, dovrà versare l'IMU?

#### **Risposta**

Dipende, è stato chiarito con la Nuova IMU che l'esenzione dell'immobile in questo caso spetta solo se il Comune ha deliberato, all'interno del proprio Regolamento Comunale, la specifica esenzione relativa al comodato d'uso gratuito, ovvero *«dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente*

*territoriale, o ad altro ente non commerciale per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari»*

Se il Regolamento comunale non specifica nulla allora il fabbricato dato in comodato d'uso gratuito sarà imponibile ai fini IMU per tutta la durata del contratto. (vedi cap. 4 sezione 4.5 "I comodati tra enti non commerciali").

**5) Domanda**

La casa canonica dove risiede il sacerdote incaricato alla cura pastorale della parrocchia è assoggettata all'IMU?

**Risposta**

No, la casa canonica ove risiede il sacerdote incaricato alla cura pastorale della parrocchia è esente in quanto pertinenza dei fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto (vedi cap. 4 "Esenzioni specifiche per gli Enti ecclesiastici" lett. d).

**6) Domanda**

Gli immobili, di proprietà della parrocchia, utilizzati per svolgere le attività oratoriali e/o di catechesi sono imponibili ai fini IMU?

**Risposta**

No, gli oratori e/o i fabbricati utilizzati per svolgere l'attività di catechesi sono esenti ai fini IMU in quanto posseduti ed utilizzati da un ente non commerciale, che svolge con modalità non commerciale delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché attività di religione e culto. (vedi cap. 4 "Esenzioni specifiche per gli Enti ecclesiastici" lett. g).

**7) Domanda**

La parrocchia proprietaria di una ex casa canonica non più utilizzata deve versare l'IMU?

**Risposta**

Sì, la ex casa canonica non più utilizzata è imponibile ai fini IMU in quanto non vige più il concetto di pertinenza del fabbricato destinato esclusivamente all'utilizzo del culto (comma 759, lett. d) della legge 160/2019).

**8) Domanda**

Quando si presenta la dichiarazione IMU Enti non commerciali?

**Risposta**

Sempre, con la Nuova IMU è stato specificato che gli Enti non commerciali sono tenuti alla trasmissione della Dichiarazione IMU ENC ogni anno, entro il 30 giugno, anche quando non vi sono variazioni rispetto all'anno precedente e per tutti i comuni.

**9) Domanda**

In quante rate si versa l'IMU?

**Risposta**

Per gli enti non commerciali l'imposta si suddivide in tre rate, ovvero due acconti di importo pari al 50% dell'anno precedente, che devono essere versate al 16 giugno e 16 dicembre dell'anno di riferimento. E un saldo a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, che deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello che si riferisce il versamento, tenendo conto della situazione degli immobili e delle aliquote approvate per l'anno in questione.