



L'IMU per gli Enti non commerciali – Pubblicato il Regolamento

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 275 del 24 novembre 2012, il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 200, contenente il regolamento sui criteri di determinazione dell'applicabilità dell'esenzione dall'IMU prevista per gli immobili degli enti non commerciali.

Il regolamento, che ha recepito le osservazioni formulate a riguardo dal Consiglio di Stato, stabilisce proprio i criteri per il legittimo riconoscimento dell'esenzione dall'IMU e le modalità e le procedure per l'applicazione proporzionale della stessa per le unità immobiliari destinate ad un'utilizzazione mista nei casi in cui non sia possibile individuare in maniera netta gli immobili o le porzioni di essi adibiti esclusivamente allo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali.

Vediamo nel dettaglio gli aspetti principali del regolamento.

Il testo chiarisce anzitutto (art. 1) le attività interessate tra cui sono ricomprese anche quelle sportive e riporta la definizione delle *«modalità non commerciali: modalità di svolgimento delle attività istituzionali prive di scopo di lucro che»*, si sottolinea, *«conformemente al diritto dell'Unione Europea, per loro natura non si pongono in concorrenza con altri operatori del mercato che tale scopo perseguono e costituiscono espressione dei principi di solidarietà e sussidiarietà»*.

All'articolo 3 quindi definisce i requisiti generali per l'individuazione delle ipotesi di svolgimento con modalità non commerciali delle attività istituzionali che danno titolo all'esenzione.

Confermando principi del nostro ordinamento, precisa che l'atto costitutivo e lo statuto dell'ente che intende godere dell'esenzione venga adeguato entro il 31 dicembre 2012, ai seguenti principi

- a) il divieto di distribuire, anche in modo indiretto
- b) l'obbligo di reinvestire gli eventuali utili e avanzi di gestione nelle stesse attività
- 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'analogha attività istituzionale, salvo diversa destinazione imposta dalla legge.

Questo primo requisito di carattere formale richiesto dalla norma ai fini dell'applicabilità dell'esenzione dovrebbe di regola essere già stato rispettato dalle associazioni sportive dilettantistiche in quanto i principi enunciati nel regolamento sono già richiesti ai fini del riconoscimento sportivo dall'art. 90 L. 289/2002.

Il problema arriva quando si legge l'articolo 4 del regolamento, che definisce ulteriori condizioni legate alla non commerciabilità tali da consentire il godimento dell'esenzione " *solo alle attività svolte a titolo gratuito, ovvero dietro versamento di un corrispettivo simbolico e, comunque, non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.*"

E' evidente come l'aver indicato termini quali 'retta simbolica' o importo 'non superiore alla metà dei prezzi medi di mercato' senza che essi vengano definiti può creare molta confusione e lasciare aperti ampi margini di interpretazione

Come calcolare l'imposta quando l'immobile viene usato sia per attività commerciali non commerciali?

Il regolamento all'articolo 5 prevede tre criteri:

- Il primo, e prioritario, riguarda lo spazio: va calcolata la superficie della porzione di immobili adibita a uso commerciale, sulla quale pagare il dovuto.
- La seconda è in base «al numero dei soggetti nei confronti dei quali le attività sono svolte con modalità commerciali, rapportato al numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività».
- La terza guarda invece ai giorni nei quali viene svolta attività commerciale. Da notare che fino ad ora valeva il principio che una porzione di immobile adibita ad attività commerciale rendeva non più esente l'intero immobile.

A tal proposito sarà necessario presentare una dichiarazione indicando i riferimenti degli immobili o porzioni di essi, laddove facilmente identificabili all'interno dell'impianto sportivo, per i quali è dovuta l'IMU, mentre per quegli immobili in cui non è agevole tale distinzione si procederà nella dichiarazione al calcolo proporzionale in base all'utilizzazione con modalità non commerciale degli stessi.

In virtù di queste stringenti previsioni, pertanto, **sicuramente le società sportive dilettantistiche, in quanto enti aventi natura commerciale, non potranno mai godere dell'esenzione dall'imposta municipale propria.**

Per quanto riguarda invece **le associazioni sportive dilettantistiche** sono **fortemente ridotte le possibilità di godere dell'esenzione** in quanto, secondo quanto espressamente previsto dal regolamento, se ne avrà titolo, per l'intera imposta o in parte proporzionalmente, **solo per gli immobili all'interno dei siano svolte attività sportive a titolo gratuito o a fronte di corrispettivi simbolici e comunque non superiori alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso territorio di riferimento e comunque senza che ci sia alcun tipo di relazione con il costo effettivo sopportato per la realizzazione del servizio.**

Applicazione dal 2012 - I requisiti fissati dal decreto vanno applicati fin dal 2012 per individuare le attività svolte con modalità non commerciali. Per quest'anno, l'esenzione si applica solo nel caso in cui l'immobile sia utilizzato "esclusivamente" per attività non commerciali.

Per evitare il pagamento occorre che l'intero immobile sia occupato da attività svolte con "modalità non commerciali"

È sufficiente che una porzione dell'immobile sia adibita ad attività commerciali per far scattare l'Imu in formula piena perché la divisione "proporzionale" che consente sconti agli immobili a utilizzo promiscuo sarà applicata solo a partire dal 2013 (articolo 91-bis, comma 3 del D.L. 1/2012).

Applicazione dal 2013 – Dal 2013 si applicheranno invece i meccanismi per gli immobili a utilizzo promiscuo, volti a far pagare l'Imu solo in relazione alle parti utilizzate per attività commerciali.