

I PROBLEMI IRRISOLTI DELL'IMU

Ci sono ancora dubbi di carattere interpretativo riguardo la definizione di attività commerciale, e il relativo frazionamento

di **Alessio Affanni**

L'Imu sostituisce l'Ici ed è un'imposta dovuta da chi possiede o utilizza:

- fabbricati, in cui rientrano anche i fabbricati rurali ad uso sia abitativo sia strumentale;
- aree fabbricabili;
- terreni, in cui rientrano sia quelli agricoli sia quelli incolti.

Per calcolare l'Imu si determina prima la base imponibile, che è costituita dal valore dell'immobile (determinato dalla rendita catastale, rivalutata del 5%), che deve essere moltiplicata per un valore che varia a seconda del gruppo catastale del fabbricato (ad es. si moltiplica per 160 nel caso di fabbricati classificati nel gruppo catastale A e loro pertinenze, vale a dire cantine, depositi, ecc.). Per arrivare all'importo d'imposta definitivo si deve moltiplicare tale risultato per

l'aliquota decisa dal comune di appartenenza. Di base è pari a 0,4%, ma i Comuni possono aumentarla o diminuirla sino a 0,2 punti percentuali: potrà, pertanto, oscillare dallo 0,2% fino allo 0,6%.

È prevista una riduzione della base imponibile del 50% per i fabbricati di interesse storico o artistico.

Alcuni chiarimenti

Con circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012 sono stati forniti chiarimenti in materia di Imu e sui soggetti tenuti a versarla.

Gli enti non profit sono trattati al paragrafo 8 della circolare, relativo alle agevolazioni e alle esenzioni. Viene precisato che sono esenti dall'Imu gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73 del Testo unico



(Foto di Sergio Trenna)

delle imposte sui redditi (Tuir) – cioè gli enti non commerciali, nei quali rientrano le associazioni – destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui alla legge n. 222/1985 (cioè attività di religione o di 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).

L'art. 91-bis del D.L. n. 1 del 2012 ha introdotto delle novità: *qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista (un'attività principale di tipo istituzionale e una secondaria di tipo commerciale) l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile individuando gli immobili (o loro porzioni) adibiti esclusivamente*

a tale attività. Per la restante parte dell'unità immobiliare l'Imu è quindi dovuta.

Sempre nel D.L. n. 1 del 2012 si stabilisce, inoltre, che *a partire dal 1° gennaio 2013, nel caso in cui non sia identificabile o individuabile esattamente il fabbricato o le aree destinate ad attività commerciale, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile, in base ad apposita dichiarazione (del contribuente)*.

Il decreto sulle Onlus (D.Lgs. n. 460/97) all'art. 21 stabilisce che *i Comuni e gli altri Enti locali possono deliberare nei confronti delle Onlus la riduzione o l'esenzione dal pagamento dei tributi di loro pertinenza e i relativi adempimenti*. Tale disposizione (valida anche per le organizzazioni di volontariato) è applicabile anche all'Imu. Tuttavia, viene specificato nella circolare citata all'inizio, l'esenzione non può operare nei confronti della quota di impo-

sta riservata allo Stato: i comuni, perciò, potrebbero eventualmente applicarla solo alla quota d'imposta a loro destinata (cioè *ai tributi di loro pertinenza*, ai quali difficilmente potranno rinunciare...).

Per quanto riguarda l'applicabilità delle esenzioni fin qui esposte, si ritiene che il beneficio spetti per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni che danno diritto all'esenzione. Ad esempio, se a partire da dicembre 2012 un'associazione inizia un'attività commerciale, ha diritto all'esenzione da gennaio a novembre 2012, ma deve versare l'Imu (nella proporzione dovuta) per il mese di dicembre.

Quali difficoltà sorgono

Anche dopo l'emanazione della circolare, rimangono dubbi di carattere interpretativo (e di conseguenza pratico/applicativo).

Il Dipartimento delle finanze (con la precedente circolare 2/2009) aveva chiarito che un'attività è svolta in forma non commerciale se mancano gli elementi dell'economia di mercato (quali il lucro soggettivo e la libera concorrenza) e sono presenti le finalità di solidarietà sociale.

Vi sono delle attività commerciali, però, che sono considerate de-commercializzate in base a specifiche disposizioni normative. Si pensi ad esempio a quelle previste dal Decreto del Ministero delle Finanze del '95, che elenca tutte le attività commerciali e produttive marginali realizzabili da un'organizzazione di volontariato a fini di raccolta fondi, cioè per ottenere proventi a sostegno dell'associazione. Tra queste la cessione di beni prodotti dagli assistiti e dai volontari, con vendita dei prodotti curata direttamente

dall'organizzazione senza alcun intermediario. Per effetto del D.M. del '95, i proventi di tali attività eccezionalmente non rilevano ai fini del reddito imponibile (Ires) dell'organizzazione di volontariato, né rilevano ai fini Iva. In sostanza non generano un reddito che obbligherebbe altrimenti l'associazione a presentare, l'anno successivo, una dichiarazione dei redditi e non sono considerate entrate di natura commerciale. In questo caso le disposizioni del Decreto integrano le norme del Codice civile e del Tuir, i quali definiscono in linea generale le attività di natura commerciale. Pertanto lo spazio di fabbricato destinato a tali attività commerciali marginali non deve rientrare tra quelli soggetti ad Imu.

Altra questione di non facile soluzione è il caso in cui un immobile non possa essere frazionato o non sia possibile individuare la parte destinata alle attività non commerciali: in quel caso è demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificarlo con propria dichiarazione. Al contribuente, quindi, la responsabilità di definire i casi dubbi, con una discrezionalità interpretativa eccessiva, laddove nemmeno il legislatore (autore delle norme in questione) è riuscito a fare del tutto chiarezza.

Il 12 luglio 2012 il Ministero Economia e Finanze ha pubblicato anche le linee guida per i Comuni sull'applicazione dell'Imu, ove viene precisato che l'esenzione in favore delle Onlus spetta solo a condizione che gli immobili, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore. ■