



IMU – EnC

Lineamenti generali

Dr Lorenzo Ferreri

Torino - 1 dicembre 2025

IMU – Presupposti di imposta

Presupposto dell'imposta:

Possesso di qualunque bene immobile diverso dall'abitazione principale (ad eccezione A/1-A/8-A/9):

- fabbricati (considerate tali anche le pertinenze ai fini urbanistici, se accatastate unitariamente - Ris. 1/2020 M.Fin.)
- aree fabbricabili
- terreni agricoli

IMU – Soggetti passivi

Soggetti passivi:

- proprietario
- titolare del diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie)
- il locatario (immobili detenuti in leasing)
- gli eredi in caso di successione
- concessionario in caso di concessione di aree demaniali

NO conduttore e comodatario

IMU – Riduzione dell'imposta

Riduzione del 50% della base imponibile:

- fabbricati di interesse storico o artistico, ex D.Lgs. 42/2004;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, se accertati dal comune (o dichiarazione sostitutiva)

Immobili vincolati – agevolazioni fiscali

Imposte dirette

- 1) Se non locati: rendita catastale al 50% (+5%)
- 2) Se locati: canone locazione ridotto del 35% (+30% se a canone concordato)
- 3) Detrazione 19% spese manutenzione, protezione e restauro

IMU: base imponibile ridotta del 50%

NB: Comune di Torino: no riduzione IMU senza verifica di interesse culturale positiva

IMU – locazioni canone concordato

Riduzione al 75% dell'aliquota di base (art. 1, c. 760, L.160/2019):

immobili abitativi locati a canone concordato (L. 9.12.98 n. 431) →
attestazione organizzazioni proprietari o conduttori (D.M. 16.01.2017)

D.L. 21/06/2022 n. 73 – art. 7, c.1

“L'attestazione.... può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce”.

IMU – Esenzioni

Esenzioni (art. 1, c. 758-759, L.160/2019):

- immobili posseduti da soggetti pubblici
- fabbricati da E/1 a E/9
- fabbricati destinati ad usi culturali *ex art. 5-bis* del DPR 601/73
(es. musei, biblioteche, archivi, ecc. aperti al pubblico e senza pagamento di corrispettivo)
- fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e loro pertinenze
- terreni agricoli in aree montane o di collina (C.M. 14.6.93 n. 9)

IMU – Esenzione ENC

Esenzioni (art. 1, c. 759, lett. g), L.160/2019):

- immobili “**posseduti e utilizzati**” dai soggetti di cui all’art. 7, c. 1, lett. i), D.Lgs. 504/92, 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 o culto.

*Sino al 31.12.2019: gli immobili “**utilizzati**” ...*

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti – condizioni generali (art. 3, D.M. 19.11.2012, n. 200 e istruzioni dichiarazione Imu ENC):

requisiti statutari:

- divieto distribuzione utili
- obbligo reinvestimento utili per scopi istituzionali
- obbligo devoluzione patrimonio ad altro ENC

Per gli Enti religiosi: no statuto, ma regolamento registrato
(Ris. 1/2012 Min. Fin.)

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti – condizioni specifiche (art. 4, D.M. 19.11.2012, n. 200 e istruzioni dichiarazione Imu ENC):

modalità non commerciale:

- didattiche (costo medio -- - nota Miur -----)
- ricettive
- culturali – ricreative
- assistenziali – previdenziali – sanitarie
- sportive
- religione o culto

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti didattiche:

- paritaria
- regolamento di non discriminazione per gli alunni
- accoglienza handicap, contrattazione collettiva dipendenti, adeguatezza strutture, pubblicità bilancio
- gratuità o corrispettivi simbolici

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti didattiche (art. 4, D.M. 19.11.2012, n. 200):

“l’attività è svolta a titolo gratuito,

ovvero dietro versamento di corrispettivi di importo simbolico e tali da coprire solamente una frazione del costo effettivo del servizio,

tenuto anche conto dell’assenza di relazione con lo stesso.”

Mancano indicazioni in merito agli eventuali contributi pubblici
(es.: formazione professionale)

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti didattiche

confronto retta media (Cm) con costo medio studente (Cms)

esente se $Cm < Cms$

Anno scolastico 2024/25 Nota Min. n.2026 del 17-01-2025

	Infanzia	Primaria	Secondaria primo grado	Secondaria secondo grado
CMS	6.737,47 €	8.519,89 €	6.769,93 €	7.532,96 €

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti ricettive:

- a) accessibilità limitata ai destinatari propri delle attività istituzionali;
- b) discontinuità nell'apertura;
- c) in caso di ricettività sociale, sistemazioni abitative anche temporanee per bisogni speciali, ovvero di persone svantaggiate.

Escluse in ogni caso dall'esenzione le attività svolte in strutture alberghiere e paralberghiere.

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti assistenziali e sanitarie:

a) sono accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali e prestano a favore dell'utenza servizi sanitari e assistenziali gratuiti, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti dall'ordinamento per la copertura del servizio universale (ammessa la compartecipazione);;

b) se non accreditate e contrattualizzate o convenzionate, “*sono svolte a titolo gratuito ovvero ...*”.

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti sportive:

attività rientranti nelle discipline riconosciute dal Comitato olimpico nazionale italiano (CONI)

svolte dalle associazioni sportive e dalle relative sezioni non aventi scopo di lucro,

affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi dell'articolo 90 della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti

ricettive, assistenziali e sanitarie non accreditate, culturali, ricreative e sportive (art. 4, D.M. 19.11.2012, n. 200):

*“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”.*

IMU – Utilizzo promiscuo

Utilizzo promiscuo dell'immobile

(art. 91-*bis*, D.L. 1/2012 e art. 5, D.M. 200/2012):

Dal 2013:

In caso di utilizzo “promiscuo”, l'esenzione si applica solo alla frazione dell'unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale.

IMU – utilizzo promiscuo

- Se possibile frazionamento: esenzione solo per l'unità immobiliare con attività non commerciale.
- Se non possibile frazionamento:
 - aree con distinta ed esclusiva destinazione (imponibile ed esente): **superficie**;
 - quando non vi è esclusiva e/o distinta utilizzazione: **numero dei soggetti** nei confronti dei quali sono svolte le attività.
 - nel caso di attività stagionale: **giorni**.

Le percentuali sono oggetto di dichiarazione (D.M. 26.06.2014)

Esenzione ENC – Utilizzo indiretto

Utilizzo diretto / indiretto

Art. 1, c. 777, L. 160/2019: con proprio regolamento i comuni possono: *“stabilire l’esenzione dell’immobile dato in comodato gratuito ad ente non commerciale, esclusivamente per l’esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari”*.

IMU – Regolamento Città di Torino n. 393

Esenzioni 2025:

Art 12 c. 1, lett. g): **immobili posseduti e direttamente utilizzati da EnC per le attività agevolate**

Art 12 c. 1 lett. h): **immobili posseduti da EnC e dati in comodato gratuito registrato ad altri EnC, utilizzati per le attività agevolate**

Art 12 c. 1 lett. i): immobili da chiunque posseduti dati in comodato gratuito al Comune di Torino

Art 12 c. 1 lett. j): immobili, da chiunque posseduti, in comodato registrato a OdV con sede in Torino, utilizzati per le attività agevolate

Esenzione IMU – Collegamento funzionale/strutturale

Legge di bilancio 2024 → **due norme di interpretazione autentica** dell'art. 1, c. 759, lett. g), L.160/2019, con efficacia *ex tunc*

L. 213/2023 art. 1 co. 71 lettera a):

gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato ad un ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'art. 7, co. 1, let. i), del D.Lgs 504/1992, con modalità non commerciali.”

Esenzione IMU – Collegamento funzionale/strutturale

Circ. 2/DF 16.07.2024 MEF – Nota CEI 16.02.2024 – Istruzioni dichiarazione Imu Enc

Collegamento funzionale: quando?

- le attività svolte dal comodatario nell'immobile rientrino tra quelle agevolate
- siano esercitate con modalità non commerciali
- siano accessorie o integrative rispetto alle attività istituzionali dell'ente comodante
- ponendosi in rapporto di diretta strumentalità con le finalità istituzionali dell'ente comodante

Esenzione IMU – Collegamento funzionale/strutturale

Esempi:

Attività scolastica:

- Doposcuola (e pre scuola)
- Attività assistenziale a particolari categorie di studenti

Attività sanitaria o assistenziale:

- Immobile utilizzato per ospitare familiari degli assistiti o dei sanitari
- In ogni caso: quando il comodante ha la facoltà di nominare i componenti dell'organo di gestione del comodatario

——→ Indicazione nel contratto di comodato delle attività per le quali è stipulato

Esenzione IMU – Collegamento funzionale/strutturale

Collegamento strutturale: quando?

- l'immobile è concesso in comodato a un altro ente non commerciale appartenente alla stessa struttura dell'ente concedente per lo svolgimento di un'attività meritevole

Esempi:

- Immobile concesso in comodato da parte di Ente religioso a Fondazione da esso costituita per perseguire le proprie attività di assistenza e beneficenza
- Immobile concesso in comodato ad ASD creata dall'Ente religioso

Esenzione IMU – Collegamento funzionale/strutturale

Circ. 2/DF 16.07.2024 MEF

Indicazione nel contratto di comodato (registrato?) delle attività per le quali è concesso l'utilizzo dell'immobile e le caratteristiche del collegamento funzionale o strutturale rispetto alle finalità istituzionali dell'ente comodante.

Esenzione IMU – Sospensione attività

Seconda norma di interpretazione autentica

L. 213/2023 art. 1 co. 71 lettera b)

b) gli immobili si intendono utilizzati quando:

- sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992,
- anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità.

Es. sospensione temporanea attività extra ricettiva / ristrutturazione immobile

IMU – dichiarazioni

Entro il 30 giugno dell'anno successivo
a quello in cui sono intervenute variazioni.

Attenzione:

Per gli enti non commerciali
entro il 30 giugno di ogni anno per tutti i fabbricati (anche se non
sono intervenute variazioni)

Modello e Istruzioni: DM 24.4.2024

IMU – Liquidazione e versamento

L'imposta è dovuta in proporzione:

- alla quota di possesso;
- ai mesi dell'anno durante i quali si è protratto il possesso.

Viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protratto per più della metà del mese.

L'imposta deve essere versata per gli enti non commerciali:

- in due rate di acconto (50% + 50% sulla base anno precedente)
 - 16 giugno / 16 dicembre
- con eventuale saldo
 - 16 giugno anno successivo

IMU – Liquidazione e versamento

Versamento imposta:

- con modello F24 (sono possibili compensazioni)
- con bollettino postale
- con PagoPa

IMU – Terzo Settore

ETS - art. 82, c. 6, D.Lgs. 3.7.2017 n. 117

Esenzione IMU per immobili “**posseduti e utilizzati**” dagli **ETS** non commerciali, che sono destinati esclusivamente allo svolgimento **con modalità non commerciali** di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, delle attività di religione o culto, alle condizioni oggi previste per l’esenzione IMU ENC

—→ a decorrere dal 1.1.2026, ad eccezione di Onlus, OdV e APS.