



Gruppo di lavoro Enti no Profit

IMU – aggiornamento

7 novembre 2022

IMU – Presupposto 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

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)

IMU – Riduzione dell'imposta

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**” dai soggetti di cui all’articolo 73, c. 1, lettera c)...

IMU – Esenzione ENC

1) 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

Regolamento IMU Città di Torino

(modificato da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale del 15 aprile 2022)

Esenzioni:

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 Onlus dati in comodato gratuito registrato ad altri EnC utilizzati per le attività agevolate → Comunicazione di destinazione d'uso o dichiarazione IMU ENC

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

Art 12 c. 1 lett. j): immobili da chiunque posseduti dati in comodato gratuito registrato a OdV utilizzati per le attività agevolate → Comunicazione di destinazione d'uso

IMU – Esenzione ENC

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

2a) 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):

2b) modalità non commerciale:

- didattiche (costo medio 2021 - nota Miur 7740 del 28.3.2022)
- ricettive
- culturali – ricreative
- assistenziali – 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:

“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.”

IMU – Esenzione ENC

Attività esenti didattiche

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

esente se $Cm < Cms$

Anno scolastico 2021/2022 Circ. MIUR 28.3.2022

	Infanzia	Primaria	Secondaria inferiore	Secondaria superiore
CMS	6.873,99 €	6.762,78 €	7.149,21 €	8.736,15 €

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;

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:**

*“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 – Esenzione ENC

3) Utilizzo misto 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 – Esenzione ENC

- 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)

LA “NUOVA” IMU – ETS

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’esonazione IMU ENC

→ a decorrere dall’esercizio successivo all’autorizzazione UE, ad eccezione di Onlus, OdV e APS.

IMU – Esenzioni per l'anno 2021

Esenzione prima rata Imu 2021 (art.1, c. 599, L.30.12.2020 n. 178)

- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni) e relative pertinenze;

- immobili degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi,

a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

- immobili adibiti a stabilimenti balneari e termali.

IMU – Esenzioni per l'anno 2021

Esenzione prima rata Imu 2021 (art.6-sexies, D.L. 41/2021 – contributo perequativo)

- immobili posseduti dai soggetti passivi che hanno i requisiti per ottenere il contributo perequativo di cui all'art. 1, c. 1-4, D.L. 41/2021);
- i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

IMU – Esenzioni per l'anno 2021 e 2022

Esenzione prima e seconda rata Imu 2021 e 2022 (art. 78 – D.L. 104/2020)

- immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

Necessaria preventiva autorizzazione UE.

Comunicazione di destinazione d'uso (Comune Torino)

IMU – Credito imposta seconda rata 2021

Art. 22 – D.L. 21/2022

Per imprese turistico-ricettive, imprese che gestiscono strutture ricettive all'aria aperta, complessi termali e i parchi tematici:

- credito imposta pari al 50 % dell'importo versato a titolo di seconda rata IMU 2021;
- per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2;
- a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività
- diminuzione del fatturato nel secondo trimestre 2021 di almeno il 50% rispetto al corrispondente periodo dell'anno 2019
- istanza da presentare a partire dal 28/09/2022 sino al 28/02/2023

IMU – Liquidazione

L'imposta è dovuta in proporzione:

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

Novità: viene computato per intero il mese nel quale il possesso si sia protrato per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto.

Si computa in capo all'acquirente:

- il giorno di trasferimento del possesso;
- l'intero mese del trasferimento se i giorni di possesso risultano uguali a quelli del cedente.

IMU – versamento ENC

Art. 1, c. 763 L. 160/2019: il versamento dell'imposta da parte dei soggetti di cui al c. 759 lett. g) è effettuato:

- in due rate (50% + 50% sulla base anno precedente):
 - 16 giugno / 16 dicembre (salvo differimento previsto dal Comune)

- eventuale saldo:
 - 16 giugno

Relazione illustrativa L. 160/2019: “Per gli enti non commerciali, il versamento è effettuato in tre rate”.

IMU – versamento

Versamento con:

- modello F24 (sono possibili compensazioni)
- bollettino postale
- altre modalità telematiche (es. Pago PA)

IMU – La dichiarazione IMU ENC

Dichiarazione ENC - D.M. 26 giugno 2014 (in attesa di nuovo decreto)

(art. 1, c. 770, L. 160/2019)

Dalle istruzioni dichiarazione Imu ENC

Gli enti non commerciali devono presentare un'unica dichiarazione sia per l'IMU sia per la TASI. A tale proposito, si deve anche precisare che la presente dichiarazione riguarda esclusivamente gli enti non commerciali che posseggono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D. Lgs. n. 504 del 1992. Pertanto, gli enti non commerciali che possiedono esclusivamente immobili che non rientrano in tale fattispecie di esenzione devono presentare la dichiarazione ordinaria, approvata con D.M. 30 ottobre 2012 e pubblicata nella G. U. del 5 novembre 2012, n. 258, come del resto previsto dalle relative istruzioni al paragrafo 1.2.

Modalità di presentazione: esclusivamente telematica

IMU – La dichiarazione IMU ENC

Dich. ENC - D.M. 26 giugno 2014 (in attesa di nuovo decreto)

(art. 1, c. 770, L. 160/2019)

Gli enti di cui al c. 759, lett. g), presentano entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni...La dichiarazione deve essere presentata ogni anno

- D.L. 21/06/2022 n. 73: differimento presentazione dichiarazione Imu ENC anno 2021 al 31.12.2022 (a regime 30.06 di ogni anno)

IMU – La dichiarazione IMU ENC

Comune di Torino

Comunicazione di destinazione d'uso degli immobili

(articolo 16 Regolamento Città di Torino)

da presentare telematicamente entro il 30 aprile per le riduzioni/agevolazioni usufruite nell'anno precedente.

N.B.: non sostituisce la dichiarazione Imu ENC. ???

IMU – La dichiarazione IMU ENC

Caso particolare

Per il 2021 nello stesso comune un immobile esente ex 759 g) e un immobile esente Covid:

quale /quante dichiarazioni presentare?

IMU – La dichiarazione IMU ENC

Caso particolare

Dal sito della Città di Torino, sezione IMU

Pertanto sarà necessario ri-presentare la dichiarazione nel caso in cui il contribuente abbia usufruito delle agevolazioni IMU per le quali nel nuovo modello sono indicati appositi campi ossia:

- **campo 11** - dedicato alle riduzioni IMU per: immobile storico o artistico; immobile inagibile/inabitabile; immobile in comodato; immobile posseduto da soggetto non residente nel territorio dello Stato, titolare di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia; altre riduzioni.
- **campo 21** - denominato "Esenzioni quadro temporaneo Aiuti di Stato" che deve essere, infatti, utilizzato nel caso in cui il contribuente abbia usufruito di benefici fiscali previsti durante il periodo dell'emergenza epidemiologica per Covid19.