



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

ACCONTO IMU ENTI NON COMMERCIALI: SCADENZE E ALLE REGOLE SPECIFICHE

Pubblicato il 27 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



Si avvicina la scadenza del 16 giugno, data cruciale per il versamento dell'**acconto IMU 2025**. Questo appuntamento fiscale presenta, tuttavia, delle particolarità significative per gli **Enti Non Commerciali (ENC)**, che beneficiano di una disciplina di versamento specifica e articolata, come delineato dalla Legge n. 160/2019. Andiamo ad approfondire insieme come questi soggetti devono orientarsi.

Scadenze ordinarie IMU: un promemoria generale

Prima di addentrarci nelle specificità degli ENC, è utile richiamare brevemente il funzionamento standard dei versamenti IMU per la generalità dei contribuenti.

La normativa, precisamente il comma 762 della Legge n. 160/2019, stabilisce che i soggetti passivi sono tenuti a versare l'imposta dovuta per l'anno in corso in **due rate di pari importo**: la prima con scadenza il **16 giugno** e la seconda il **16 dicembre**. Viene comunque lasciata al contribuente la facoltà di optare per un **versamento in unica soluzione annuale**, da effettuarsi entro il 16 giugno, salvo poi procedere a un eventuale conguaglio entro il 16 dicembre. Per la prima rata, l'importo è calcolato sulla base dell'imposta dovuta per il primo semestre, applicando aliquota e detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente.

ENC: una disciplina ad hoc per i versamenti IMU

Per gli **Enti Non Commerciali**, identificati ai sensi dell'art. 1, comma 759, lettera g) della medesima Legge n. 160/2019, il legislatore ha previsto un percorso differente. Il comma 763 introduce infatti **regole e tempistiche di versamento dedicate**, pensate per venire incontro alle peculiarità gestionali e fiscali di queste realtà. Si tratta di una distinzione importante, che merita attenzione per evitare errori e beneficiare appieno delle disposizioni normative.

Le tre rate degli ENC: come e quando versare

Per gli Enti Non Commerciali che rientrano in questa casistica, il meccanismo di versamento dell'IMU si articola, infatti, in **tre rate**, una deviazione significativa dalla norma generale. Le prime due tranches, ciascuna pari al **50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente**, vanno saldate entro il **16 giugno** e il **16 dicembre** dell'anno di riferimento.

E qui emerge un aspetto cruciale: l'ultima rata, destinata all'eventuale **conguaglio** dell'imposta complessivamente dovuta, slitta al **16 giugno dell'anno successivo** a quello cui si riferisce il versamento. Questo significa che, in concreto, alla scadenza del 16 giugno gli ENC potrebbero trovarsi a gestire un doppio adempimento: il saldo dell'IMU 2024 (terza rata) e l'acconto per il 2025 (prima rata).

Chi rientra nelle regole speciali ENC?

La disciplina speciale sui versamenti in tre rate non si applica indiscriminatamente a tutti gli Enti Non Commerciali, ma è riservata a quelli che possiedono **almeno un immobile esente** ai sensi della già citata lettera g) del comma 759 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019. È fondamentale, quindi, che l'ente verifichi con attenzione la propria situazione patrimoniale e la destinazione d'uso degli immobili posseduti per determinare il corretto regime di versamento.

Esenzioni IMU per gli ENC: il cuore della norma

L'esenzione per gli immobili degli ENC è un tema centrale. Essa riguarda specificamente gli immobili posseduti e destinati **esclusivamente** allo svolgimento, con **modalità non commerciali**, di determinate attività. Parliamo di attività assistenziali,

previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché quelle di religione o di culto previste dall'art. 16, lettera a), della Legge 20 maggio 1985, n. 222.

Queste sono le attività elencate alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs. n. 504/1992, un riferimento normativo storico ma ancora cardine. Una precisazione importante: a partire dal 1° gennaio 2023, anche l'Accademia Nazionale dei Lincei rientra in questa disciplina agevolativa, come disposto dalla Legge n. 197/2022 (Legge di Bilancio 2023).

Casi particolari di esenzione: comodato e inutilizzo temporaneo

La complessità della materia si riflette anche nelle casistiche particolari. La Legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024), al comma 71, ha esteso l'applicazione dell'esenzione – e di conseguenza la disciplina speciale dei versamenti – anche a due situazioni specifiche che meritano un focus:

- Immobili posseduti da un ENC e **concessi in comodato ad un altro ente non commerciale**. Questa agevolazione è però condizionata: l'ente comodatario deve essere funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente e deve svolgere nell'immobile, in via esclusiva, le attività istituzionali (quelle viste sopra all'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992) con modalità non commerciali.
- Immobili di un ENC per i quali vi sia un'**assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali**, purché tale assenza non comporti la cessazione definitiva della strumentalità dell'immobile allo svolgimento di dette attività. Si tratta di una norma di pragmatismo, che tiene conto di possibili fasi transitorie o di riorganizzazione delle attività dell'ente.

Nella pratica professionale si osserva come queste situazioni richiedano un'attenta valutazione della documentazione e delle circostanze fattuali per poter beneficiare correttamente dell'esenzione.

Compensazione IMU: una possibilità concreta

Un altro aspetto operativo da considerare è la possibilità di **compensazione dei crediti e debiti IMU** riferiti allo stesso Comune. Questa opportunità, come spesso accade nella gestione fiscale, può semplificare gli adempimenti, a condizione che le dichiarazioni IMU ENC siano state regolarmente presentate e che da esse emergano tali posizioni creditorie o debitorie.

Sospensione versamenti per eventi eccezionali

Infine, un occhio di riguardo va posto alle situazioni di emergenza. Per gli enti che al 13 marzo 2025 avevano la sede legale od operativa in immobili danneggiati o resi inagibili dalla **crisi sismica nella zona dei Campi Flegrei**, l'art. 11 del D.L. n. 65/2025 ha previsto una **sospensione dei versamenti**.

In tale scenario, le due rate IMU in scadenza (presumibilmente la prima e la seconda rata 2025 per gli ENC, o l'acconto e il saldo per i soggetti ordinari) potranno essere versate, senza l'applicazione di sanzioni e interessi, entro il **10 dicembre 2025**. È un classico esempio di come la normativa fiscale cerchi, pur con i suoi tecnicismi, di tener conto di eventi straordinari che impattano sulla capacità contributiva.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA