STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

L'ESENZIONE IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI: NUOVE INTERPRETAZIONI E CHIARIMENTI

Pubblicato il11 Settembre 2024 di Sabatino Pizzano

L'Imposta Municipale Unica (IMU) rappresenta un onere significativo per i possessori di immobili in Italia. Tuttavia, il legislatore ha previsto specifiche esenzioni per determinate categorie di soggetti, tra cui gli enti non commerciali. Questa esenzione, disciplinata dall'articolo 1, comma 759, lettera g) della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata recentemente oggetto di una importante interpretazione autentica contenuta nella legge di Bilancio 2024 (art. 1, comma 71, legge n. 213/2023). Questa novità legislativa ha l'obiettivo di chiarire e ampliare la portata dell'esenzione, rispondendo a dubbi interpretativi emersi nella prassi e nella giurisprudenza degli ultimi anni.

LA NORMA DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA

Il possesso degli immobili e il comodato

La nuova norma stabilisce che gli immobili si considerano "posseduti" dagli enti non commerciali anche quando sono concessi in comodato ad altri enti non commerciali, purché sussista un collegamento funzionale o strutturale tra comodante e comodatario. Questa interpretazione estende notevolmente l'ambito di applicazione dell'esenzione, permettendo una gestione più flessibile del patrimonio immobiliare degli enti non profit.

Il collegamento funzionale

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) ha fornito chiarimenti dettagliati sul concetto di "collegamento funzionale", basandosi su recenti pronunce della Corte di Cassazione. In particolare, si ritiene che tale collegamento sussista quando le attività svolte dal comodatario rientrano tra quelle agevolate dalla normativa, sono esercitate con modalità non commerciali, e sono accessorie o integrative rispetto alle attività istituzionali dell'ente comodante.

> *Un esempio concreto potrebbe essere quello di un'università (ente comodante) che concede in comodato un immobile a un'associazione (ente comodatario) che vi svolge attività di tutoraggio e supporto agli studenti. In questo caso, l'attività del comodatario è chiaramente funzionale e integrativa rispetto all'attività didattica dell'università.*

Il collegamento strutturale

Il concetto di "collegamento strutturale" è stato invece interpretato come una relazione più stretta tra gli enti, dove il comodatario utilizza l'immobile per attuare direttamente i compiti istituzionali dell'ente concedente. Il Dipartimento delle Finanze ha fornito un esempio illuminante: un ente religioso che concede in comodato un immobile a una fondazione da esso stesso costituita per svolgere attività di assistenza e beneficenza.

L'utilizzo degli immobili e la strumentalità

La seconda parte della norma interpretativa chiarisce che gli immobili si considerano "utilizzati" quando sono strumentali alle destinazioni previste dalla legge, anche in assenza di un esercizio attuale delle attività. Questo punto è particolarmente rilevante perché affronta la questione del temporaneo inutilizzo degli immobili.

IMPLICAZIONI PRATICHE E CASI CONCRETI

Flessibilità nell'utilizzo degli immobili

La nuova interpretazione offre agli enti non commerciali una maggiore flessibilità nella gestione del loro patrimonio immobiliare. Ad esempio, un'associazione culturale potrebbe concedere in comodato una parte dei suoi locali a un'altra associazione che svolge attività complementari, senza perdere l'esenzione IMU.

Gestione dei periodi di inutilizzo

La norma tutela gli enti anche in caso di interruzioni temporanee dell'utilizzo degli immobili. Ciò potrebbe verificarsi, ad esempio, durante lavori di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, periodi di emergenza sanitaria (come accaduto durante la pandemia di COVID-19), o fasi di riorganizzazione delle attività dell'ente. In questi casi, l'esenzione IMU non viene meno, purché non si verifichi una "cessazione definitiva della strumentalità" dell'immobile rispetto alle attività agevolate.

Documentazione e prassi consigliate

Per beneficiare dell'esenzione in caso di comodato, è consigliabile che gli enti stipulino contratti di comodato in forma scritta, specificando dettagliatamente le attività per cui l'immobile viene concesso. Inoltre, è importante documentare il collegamento funzionale o strutturale tra comodante e comodatario, e mantenere un'evidenza delle attività svolte nell'immobile, anche in caso di temporaneo inutilizzo.

Aspetti critici e potenziali controversie

Nonostante i chiarimenti forniti, alcuni aspetti potrebbero ancora generare controversie interpretative. In particolare, la definizione di "cessazione definitiva della strumentalità" potrebbe essere soggetta a diverse interpretazioni. Inoltre, i limiti temporali dell'inutilizzo che non pregiudicano l'esenzione non sono stati specificati dalla norma. Infine, la valutazione del collegamento funzionale o strutturale in casi limite o complessi potrebbe risultare problematica.

CONCLUSIONI

L'interpretazione autentica fornita dalla legge di Bilancio 2024 rappresenta un significativo passo avanti nella chiarificazione del regime di esenzione IMU per gli enti non commerciali. Essa riconosce la complessità e la varietà delle situazioni in cui questi enti si trovano ad operare, offrendo una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli immobili e nella gestione delle collaborazioni tra enti.

Tuttavia, gli enti non commerciali dovranno prestare particolare attenzione alla documentazione delle loro attività e dei rapporti di comodato, al fine di poter dimostrare la sussistenza dei requisiti per l'esenzione in caso di eventuali controlli. Inoltre, sarà importante monitorare l'evoluzione della prassi amministrativa e della giurisprudenza per comprendere come verranno interpretati nella pratica i concetti introdotti dalla nuova norma.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA