

Enti no profit ed esenzione Imu: il comodato non bocchia il beneficio

Anna Maria Badiali

pubblicato Martedì 5 Marzo 2013

www.nuovofiscooggi.it

Ok all'agevolazione quando, in caso di chiusura, il patrimonio è devoluto a una Onlus che svolge un'attività affine od omogenea a quella svolta dall'associazione donatrice



Il dipartimento Finanze, con due risoluzioni del 4 marzo, torna sulla corretta applicazione dell'esenzione Imu per gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali. In entrambi i casi, si tratta di precisazioni che rendono più elastici i margini di interpretazione della norma.

31 dicembre 2012: il termine non è perentorio

Innanzitutto, con la [risoluzione n. 3/Df](#), più respiro alle associazioni no profit, enti ecclesiastici compresi: potranno beneficiare dell'agevolazione anche se non hanno fatto in tempo ad adeguare, entro il 31 dicembre scorso, lo statuto o il loro atto costitutivo (oppure, per quanto riguarda le organizzazioni religiose, a munirsi della scrittura privata richiesta) ai requisiti generali previsti dal Regolamento che ha definito le modalità di applicazione dell'esenzione Imu (articolo 3, comma 1, Dm 200/2012).

Il termine, previsto dall'articolo 3 dello stesso Regolamento, non è da considerarsi, quindi, perentorio. Tolleranza giustificata, tra l'altro, dall'assenza di sanzioni previste per il mancato adempimento e in considerazione dei tempi richiesti dal processo di adeguamento.

La risoluzione n. 3/Df affronta anche un secondo quesito ed entra nel dettaglio dei requisiti generali, individuati, come già accennato, dall'articolo 3, comma 1, del Dm 200/2012, lettere a), b) e c), requisiti che presuppongono, ai fini dell'applicazione dell'esenzione, lo svolgimento, presso l'immobile, di un'attività senza fini di lucro da parte dell'associazione che, salvo eccezioni, ne è proprietaria.

Ciò significa, in linea generale, che:

- gli utili non devono essere ridistribuiti salvo i casi previsti dalla legge o possono essere distribuiti a Enti della stessa struttura che svolgono la stessa attività istituzionale o "altre attività istituzionali direttamente e specificamente previste dalla normativa vigente" (lettera a)
- gli avanzi di gestione devono essere reinvestiti per gli scopi istituzionali (lettera b)
- in caso di scioglimento, il patrimonio deve essere devoluto ad altro ente non commerciale che svolge "analoga attività istituzionale" (lettera c).

A tal proposito, il Df chiarisce che:

- per "altre attività istituzionali direttamente e specificamente previste dalla normativa vigente" (lettera a), s'intendono quelle individuate dalla lettera i), comma 1, articolo 7 del Dlgs 504/1992, norma che definisce le esenzioni dall'Ici per gli enti non commerciali
- è considerata "analoga attività istituzionale" (lettera c) un'attività affine od omogenea. La promozione della cultura può essere, per esempio, equiparata all'attività didattica espressamente prevista dall'articolo 7 del Dlgs 504/1992.

L'immobile in comodato non genera reddito

Importante e innovativa la [risoluzione n. 4/Df](#) che, a differenza di quanto stabilito dalla giurisprudenza per l'Ici, estende l'esenzione dall'imposta municipale propria anche agli immobili non utilizzati direttamente, ma concessi in comodato dalle associazioni no profit ad altri enti non commerciali, che svolgono attività istituzionali senza scopo di lucro riconosciute.

Il dubbio nasce dall'estensione all'Imu della disciplina Ici per i casi di esenzione dall'imposta e, in particolare, per gli Enc (articolo 7, comma 1, lettera i), del Dlgs 504/1992), norma rivisitata dall'articolo 91-*bis* del DL 1/2012.

Secondo tale disposizione, l'agevolazione può essere applicata soltanto a condizione che l'immobile sia utilizzato direttamente dall'ente che ne è proprietario e per svolgere, con modalità non commerciali, attività "assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222". In pratica, no al beneficio, nel caso di utilizzo da parte di una no profit diversa dal soggetto proprietario anche in presenza di attività senza scopo di lucro.

La risoluzione, dopo essersi soffermata su diverse pronunce della Cassazione e della Corte costituzionale, sottolinea che i due organi si trovano concordi nell'affermare che l'agevolazione non può prescindere dall'utilizzo del bene dal parte dell'associazione che ne è proprietaria.

Questo, però, nel caso in cui ci si trovi in presenza di locazione dell'immobile, ipotesi che presuppone una fonte di reddito per l'ente non commerciale e la conseguente inapplicabilità dell'agevolazione.

Diversamente, il rapporto di comodato rappresenta un tipo di contratto essenzialmente gratuito, non produce ricchezza e capacità economica rilevante ai fini dell'imposizione fiscale secondo criteri validi per l'Imu.

In definitiva, il dipartimento Finanze dice sì all'esenzione dell'imposta municipale propria per il fabbricato dato in comodato dall'Enc a un'altra associazione no profit interna alla sua struttura oppure esterna, a condizione che in esso vengano svolte le attività individuate per usufruire dell'agevolazione.

L'organizzazione senza scopo di lucro che opera nell'immobile non deve naturalmente pagare l'Imu perché non è soggetto passivo, ma deve *"fornire all'ente non commerciale che gli ha concesso l'immobile tutti gli elementi necessari per consentirgli l'esatto adempimento degli obblighi tributari sia di carattere formale sia sostanziale"*.