

FAQ

IMU 2013

Al fine permettere agli enti ecclesiastici soggetti al Vescovo di Milano di distinguere con la maggior sicurezza possibile gli immobili soggetti a IMU da quelli esenti (anche solo parzialmente a motivo dell'uso promiscuo) sono state elaborate alcune risposte standard.

Per comprendere adeguatamente queste risposte standard occorre però far riferimento alla normativa, alle disposizioni ministeriali e ai criteri interpretativi offerti dalla disciplina comunitaria. Si raccomanda anche la lettura – completa – delle [slides](#) elaborate e costantemente aggiornate per offrire un quadro complessivo e chiaro (per quanto possibile) della normativa vigente alla data del 5 marzo 2013.

A) REGOLAMENTO

1. [Per aver diritto all'esenzione relativamente agli immobili di proprietà della parrocchia che la stessa usa per le sue attività \(culto, catechesi, riunioni, animazione del tempo libero, attività ricreative e culturali\) e per quelli nei quali risiede il parroco e il coadiutore è necessario adottare il Regolamento?](#)

No. Gli immobili descritti sono esenti in forza di due distinte norme, in parte coincidenti: le lett. d) e la seconda parte della lett. i) del c. 1 dell'articolo 7 del D.Lgs. 540/1992 che si riferiscono, rispettivamente:

- agli edifici di culto e alle relative [pertinenze](#)
- agli immobili destinati alle [attività di religione e culto](#).

In entrambi i casi, il Regolamento previsto dall'articolo 3 del D.M. 200/2012 non è richiesto.

2. [Per aver diritto all'esenzione relativamente agli immobili posseduti ed esclusivamente utilizzati dalla parrocchia per le attività socialmente rilevanti è necessario adottare il Regolamento?](#)

Sì. Per le attività socialmente rilevanti (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive), elencate nella prima parte della lett. i) dell'articolo 7, il D.M. 200/2012, oltre a definire le modalità non commerciali con cui queste attività devono essere svolte, ha aggiunto la necessità di inserire negli statuti [specifiche clausole](#) a garanzia dell'assenza di fine di lucro.

La Risoluzione 1/DF/2012 ha poi precisato che gli enti ecclesiastici non devono dotarsi di uno statuto (o modificare quello esistente) ma solo adottare un [Regolamento](#) che recepisce però quanto previsto dall'articolo 3 del D.M. 200/2012. Tale Regolamento deve essere presentato all'Agenzia delle Entrate per la registrazione.

Gli enti ecclesiastici (per es. le parrocchie) soggetti al Vescovo di Milano non adottano il Regolamento fino a quando non saranno date affidabili garanzie circa l'effettiva incidenza della clausola che prevede l'obbligo di devolvere il patrimonio ad altro soggetto in caso di scioglimento dell'ente. La prudenza che ha indotto a non adottare – per ora – il Regolamento è giustificata dall'esperienza relativa alle pesanti conseguenze sul patrimonio delle ONLUS alla cui origine si trovano analoghe clausole riguardanti lo scioglimento dell'ente o la cessazione delle attività agevolate in quanto qualificate come ONLUS. Non adottando il Regolamento vien meno a priori l'esenzione IMU ed occorre pagare l'imposta.

3. Per poter usufruire dell'esenzione nel caso di immobili parrocchiali concessi in comodato (gratuito) occorre che la parrocchia abbia adottato il Regolamento?

No, perché non è richiesto che l'ente ecclesiastico proprietario dell'immobile adotti il Regolamento. Si precisa che il Regolamento non è richiesto né se il contratto è a tempo pieno, né se è a tempo parziale (per es. solo alcune ore o alcuni giorni) e la parrocchia lo usa direttamente nel tempo restante per svolgervi le proprie attività di religione e culto.

B) COMODATO

4. L'immobile di proprietà di una parrocchia che viene concesso in comodato gode sempre dell'esenzione IMU?

No. L'esenzione può essere applicata solo a condizione che il comodatario:

- sia un ente non commerciale (ex art. 73, co. 1 lett. c e co. 4 del TUIR),
- abbia uno statuto che contiene le clausole di non lucratività (art. 3, D.M. 200/2012),
- svolga, con modalità non commerciali, una o più delle attività socialmente rilevanti (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive).

La Risoluzione 4/DF/2013 prevede che «*l'utilizzatore deve fornire all'ente non commerciale che gli ha concesso l'immobile in comodato tutti gli elementi necessari per consentirgli l'esatto adempimento degli obblighi tributari sia di carattere formale sia sostanziale*»: per questo motivo è utile richiedere una [dichiarazione al comodatario](#).

Qualora manchi anche solo una delle tre condizioni viene meno il diritto all'esenzione (per es. il comodatario è una società, una cooperativa o un ente che ha perso la qualifica di ente non commerciale; oppure l'immobile è utilizzato per attività diverse da quelle socialmente rilevanti, oppure il comodatario, pur svolgendo solo attività socialmente rilevanti, non rispetta le modalità non commerciali).

5. Alcuni enti sono sicuramente “enti non commerciali”?

Per esplicita previsione normativa sono “enti non commerciali” le Associazioni Sportive Dilettantistiche e gli enti ecclesiastici.

Se osservano tutte le disposizioni del D.Lgs. 460/1997 rimangono enti non commerciali anche le ONLUS, ad esclusione delle Cooperative.

Rimangono enti non commerciali anche le associazioni di volontariato, se rispettano le prescrizioni della L. 266/1992, cioè se, in aggiunta alle attività istituzionali, svolgono solo le attività commerciali e produttive marginali di cui al D.M. 20.5.1995; le associazioni di volontariato che rispettano queste limitazioni non sono mai in possesso di un numero di partita IVA

C) USO PROMISCO

6. Gli immobili utilizzati sia per attività che rientrano tra quelle che consentono di usufruire dell'esenzione, sia per altre attività sono soggetti ad IMU?

Fino al 2012 per aver diritto all'esenzione l'unità immobiliare doveva essere interamente ed esclusivamente utilizzata per una o più attività agevolate. In caso contrario tutta l'unità immobiliare era soggetta ad IMU.

Dal 2013, invece, gli immobili oggetto di *utilizzazione mista* (come viene definito *l'uso promiscuo* dall'articolo 91-bis del D.L. 1/2012) possono godere di una parziale esenzione, che è determinata applicando i criteri di cui all'articolo 5 del D.M. 200/2012.

Si tratta di criteri che saranno probabilmente meglio declinati in sede di Istruzioni alla compilazione della specifica dichiarazione che deve essere presentata nei casi di immobili ad utilizzazione mista (a tutt'oggi ancora non è stato pubblicato il modello di dichiarazione). Il principio è quello di consentire l'esenzione solo per la percentuale che corrisponde all'utilizzo dell'immobile per attività agevolate prendendo a riferimento:

- lo spazio utilizzato,
- il numero dei soggetti nei confronti dei quali si svolgono le attività,
- il tempo di utilizzo.

Perché possa applicarsi l'esenzione parziale è però richiesto che la parte di immobile utilizzata per attività soggette ad IMU non possa essere resa un'autonoma unità immobiliare (attraverso uno stralcio catastale).

7. Come deve essere trattata un'unità immobiliare se solo un locale è utilizzato sia dalla parrocchia per attività di religione e culto (aule di catechesi), sia da terzi per loro attività (riunioni condominiali, feste dei bambini, riunioni delle associazioni presenti sul territorio)?

Ritenendo assai complicato (se non anche impossibile) uno stralcio catastale per un solo locale nel quale si svolgono – esclusivamente o parzialmente – attività che determinano l'imposizione IMU (diverse, cioè da quelle socialmente meritevoli e da quelle di religione e di culto) si suggerisce di applicare il criterio spaziale: l'esenzione potrà quindi essere usufruita per la percentuale ottenuta rapportando la superficie dell'intera unità immobiliare a quella degli spazi utilizzati esclusivamente per attività socialmente utili e/o per attività di religione e di culto.

Per esempio: se la superficie dell'intera unità immobiliare è pari a 480 mq e la superficie del locale utilizzato promiscuamente è pari a 65 mq, si paga l'IMU solo sul 13,5% (65/480) della rendita catastale imponibile.

8. Quali sono i criteri per determinare la parziale esenzione degli immobili utilizzati promiscuamente?

L'articolo 5 del D.M. 200/2012 precisa che la proporzione di esenzione:

- a) è prioritariamente determinata in base alla superficie destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle previste dalla lettera i) e delle attività di cui alla citata lettera i) svolte con modalità commerciali, rapportata alla superficie totale dell'immobile;
- b) è determinata raffrontando il numero dei soggetti nei confronti dei quali le attività sono svolte con modalità commerciali, rapportato al numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività;
- c) nel caso in cui l'utilizzazione mista, anche nelle ipotesi disciplinate ai commi 2 e 3, è effettuata limitatamente a specifici periodi dell'anno, [...] è determinata in base ai giorni durante i quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento delle attività diverse da quelle previste dalla lettera i), ovvero delle attività di cui alla citata lettera i) svolte con modalità commerciali.

9. In caso di uso promiscuo come è possibile dimostrare che si è correttamente applicata l'esenzione parziale?

Non essendo ancora disponibile il modello di Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali (che dovrebbe dare indicazioni più precise), si suggerisce di avvalersi di tale possibilità per l'anno 2013 con grande cautela.

In particolare si segnala che i criteri del “numero dei soggetti” e dei “giorni” sono assai difficili da utilizzare; al contrario il criterio della “superficie” è meno incerto, ma può applicarsi solo laddove l’ambiente nel quale si svolgono attività che lo rendono soggetto a IMU non ha le caratteristiche per essere reso un’unità immobiliare autonoma (cfr. FAQ 6 e 7)

F) RIMBORSO

10. Poiché la precisazione che il comodato – a determinate condizioni – consente di conservare l’esenzione dell’unità immobiliare è stata emanata nel mese di marzo 2013, è possibile chiedere il rimborso dell’IMU versata per l’anno 2012?

Si suggerisce di non presentare alcuna richiesta di rimborso prima di aver presentato la Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali (si è ancora in attesa della pubblicazione del relativo modello), poiché l’Amministrazione Comunale non possiede i dati per verificare la corrispondenza tra i versamenti effettuati lo scorso anno e gli immobili ai quali si riferiscono.

E) PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

11. Le parrocchie devono presentare una Dichiarazione IMU?

Gli enti non commerciali (tra i quali vi sono anche le parrocchie) non devono presentare alcuna Dichiarazione fin quando non sarà pubblicato l’apposito modello e determinata la data di presentazione. A tal proposito si rinvia a due recenti articoli pubblicati su *Il Consulente Ecclesiale* ([articolo 1](#), [articolo 2](#) e [Comunicato](#)).

G) ACCONTO DA VERSARE ENTRO IL 17 GIUGNO

12. Come si determina l’importo dell’IMU da versare entro il 17 giugno.

Le parrocchie non sono interessate dal rinvio della rata di giugno in quanto questa possibilità è limitata alle sole abitazioni delle persone fisiche che costituiscono “residenza prima casa”.

Per determinare l’importo della prima rata si possono applicare le *aliquote* in vigore per la rata di dicembre 2012 (cfr. Circolare 2/DF/2013)

Per quanto riguarda, invece, la *base imponibile* e la situazione degli immobili che determina l’esenzione o l’imponibilità occorre far riferimento alla situazione in atto nell’anno 2013.

Si veda l’articolo pubblicato su *Il Consulente Ecclesiale* ([articolo 2](#)).

Milano, 1 giugno 2013

Don Lorenzo Simonelli
Patrizia Clementi