

Supplemento al n. 281 di Avvenire di mercoledì 27 novembre 2013

Saldo IMU

Lorenzo Simonelli e Patrizia Clementi

Il 16 dicembre scade il termine per il versamento del saldo dell'IMU e gli enti dovranno fare i conti con una serie di incertezze che rendono l'appuntamento piuttosto problematico. Nel corso dell'anno siamo più volte tornati sull'argomento per affrontare i diversi aspetti di questa imposta dall'applicazione così complessa; si vedano i numeri di gennaio e di maggio sulla dichiarazione, quello di marzo sull'esenzione per gli immobili concessi in comodato e quello di giugno dove abbiamo presentato le domande più frequenti sull'argomento.

Sette giorni per calcolare l'imposta

Un primo problema, che gli enti condividono con tutti gli altri contribuenti, è costituito dalla necessità di aspettare fino al 9 dicembre per conoscere le aliquote dell'imposta.

Infatti, in conseguenza del differimento dal 30 settembre al 30 novembre del termine per l'approvazione del bilancio di previsione disposto dall'articolo 8 del D.L. 102/2013, i comuni hanno tempo fino alla fine del mese di novembre per approvare le aliquote, le detrazioni e i regolamenti ai fini IMU. Inoltre, la legge 124 del 28 ottobre 2013, che ha convertito il decreto 102, ha stabilito che le delibere e i regolamenti IMU acquisiscono efficacia a decorrere dalla pubblicazione sul sito istituzionale di ciascun comune, pubblicazione che deve avvenire, per l'anno 2013, entro il 9 dicembre prossimo. In caso di mancata pubblicazione entro questo termine, si applicano gli atti adottati per l'anno 2012.

È evidente la difficoltà di provvedere in soli sette giorni a reperire le delibere dai siti dei comuni e a esaminare i regolamenti, verificare le aliquote, ricalcolare l'imposta, detrarre quella già versata e determinare l'ammontare del versamento a saldo.

La mancanza della dichiarazione

Gli enti non commerciali si trovano a dover affrontare anche un'ulteriore e specifica difficoltà: sono ancora in attesa del modello di dichiarazione e di puntuali indicazioni circa la disciplina per la tassazione proporzionale degli immobili utilizzati in maniera mista, cioè sia per attività esenti che per attività imponibili. La Risoluzione 1/DF dello scorso 11 gennaio, nello stabilire che gli enti non commerciali non possono usare il modello di dichiarazione valido per tutti gli altri soggetti ha infatti chiarito che questi enti *“devono attendere la successiva emanazione del decreto di approvazione dell'apposito modello di dichiarazione, in cui verrà indicato anche il termine di presentazione della stessa”*. A poco più di due settimane dal saldo, però, il modello non è ancora stato predisposto.

A questo proposito ci sembrano utili due precisazioni.

La prima: il modello specifico riguarda non tutti gli enti non profit, ma solo quelli “non commerciali”, solo quelli, cioè che rispondono ai requisiti dell'articolo 73, c. 1, lett. c) del D.P.R. 917/1986; gli enti non profit che hanno perso la qualifica di enti non commerciali devono utilizzare il modello già emanato (che doveva essere presentato entro il 30 giugno scorso).

La seconda precisazione riguarda la richiesta che alcuni comuni avanzano: presentare la dichiarazione utilizzando il modello

valido per gli altri soggetti; richiesta alla quale, a nostro parere, gli enti non commerciali non devono aderire perché oltre a non essere il modello previsto dalla norma (che ne prevede uno specifico, come confermato dalla Risoluzione 1/DF) non consente di dichiarare gli immobili in uso promiscuo.

Proprio la mancanza del modello di dichiarazione deve suggerire agli enti la necessità di redigere dei prospetti nei quali riportare i dati catastali dei propri immobili, l'utilizzo a cui sono destinati, il calcolo della base imponibile e quello dell'imposta, con indicazione dell'aliquota applicata. È utile che nel prospetto siano indicati anche gli immobili che hanno diritto all'esenzione e l'utilizzo che la giustifica. Questo servirà ad avere tutti i dati nel momento in cui sarà emanato il modello di dichiarazione, ma anche a custodire gli elementi che consentono di motivare il proprio comportamento e a contestare eventuali richieste da parte dei comuni.

La possibilità del conguaglio a giugno 2014

La Risoluzione n. 7/DF del 5 giugno scorso, che forniva chiarimenti in merito al versamento della prima rata 2013 per gli enti non commerciali, prevede la possibilità che il saldo dovuto entro il prossimo 16 dicembre sia ancora “provvisorio” e che *“il conguaglio dell'IMU per l'anno 2013 possa essere effettuato contestualmente al versamento della prima rata dovuta per l'anno 2014”*. Infatti secondo la risoluzione 7/DF/2013 alla data del versamento del saldo gli enti non commerciali non sono in possesso degli elementi necessari ad effettuare il calcolo in quanto il periodo d'imposta non è ancora concluso e *“a tale data non sono neppure disponibili i dati risultanti dai bilanci degli enti non commerciali relativi al medesimo anno”*.

A proposito della possibilità di effettuare un conguaglio successivamente al versamento del saldo va precisato che riguarda solo gli immobili ad uso promiscuo. Occorre infatti ricordare che mentre 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.

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.

Per quanto riguarda gli enti ecclesiastici va ricordato che qualora tra i requisiti necessari all'esenzione proporzionale vi fosse anche l'adozione del Regolamento, nel quale recepire le clausole previste dal D.M. 200/2012, l'esenzione (e, se del caso, la possibilità di conguaglio entro il 16 giugno 2014) non riguarda gli enti che non adottano il regolamento (sul tema si vedano le eventuali indicazioni date dalle singole Diocesi). Si precisa, infine, che la necessità di adottare il Regolamento per godere dell'esenzione non riguarda gli immobili destinati alle attività di religione e culto e loro pertinenze (per es. chiese, segreterie parrocchiali, abitazioni utilizzate dai sacerdoti, oratori, sale riunioni delle parrocchie, aule di catechesi, ...).