

Come districarsi tra le esenzioni dell'Imposta municipale sugli immobili previste dalle misure per il Covid

Nella «giungla» degli sconti Imu

PATRIZIA CLEMENTI

Quest'anno i calcoli dei versamenti IMU, il saldo 2020 e il primo acconto 2021 saranno particolarmente complessi non solo perché è il primo anno a partire dal quale gli enti non commerciali sono tenuti a presentare la dichiarazione ogni anno e questa deve comprendere tutti gli immobili in loro possesso, siano essi esenti o imponibili, ma anche perché occorre tenere presente della nuova disciplina degli immobili concessi in comodato ad altri enti non commerciali, per i quali occorre verificare le disposizioni dei diversi regolamenti comunali, e, infine, perché occorre tenere presente degli esoneri dai versamenti che sono stati disposti dai vari provvedimenti emanati per fronteggiare gli effetti economici della pandemia.

Ci riferiamo alle agevolazioni in tema IMU, che sono state introdotte (e modificate) con il Decreto Rilancio (art. 177, D.L. 34/2020), con il Decreto Agosto (D.L. 104, art. 78), il Decreto Ristori (D.L. 137/2020, art. 9 e 9-bis), con la Legge di Bilancio 2021 (L. 178/2020, art. 1, cc. 599 e 1116) e, da ultimo alla legge di conversione del Decreto Sostegni (D.L. 41/2021, art. 6 sexies, cc. 1 e 2). Riassumiamo di seguito gli esoneri disposti da ciascuno di questi provvedimenti, precisando che ai fini del diritto ai vari esoneri dai versamenti è richiesto che i soggetti passivi IMU siano anche i gestori delle attività esercitate negli immobili: sono pertanto esclusi dall'agevolazione tutti gli immobili concessi in uso a terzi (in comodato, locazione, affitto di azienda...), anche se i terzi svolgono le attività per cui è disposta l'esenzione dal pagamento.

Il Decreto Rilancio. Il D.L. 34/2020 ha stabilito, con l'articolo 177, l'esenzione dalla prima rata relativa al 2020 per gli immobili:

– "adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali" (lett. a),

– destinati all'attività ricettiva che vengono individuati: negli immobili "rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze", categoria che comprende "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)" e in quelli "degli agriturismo, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi", a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate (lett. b);

– "rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni" (lett. b-bis).

b) **Il Decreto Agosto.** Il D.L. 104/2020 con l'articolo 78 ha disposto l'esenzione IMU:

– anche dal pagamento della seconda rata 2020 per gli stabilimenti balneari e termali, per le strutture turistiche e gli impianti fieristici già esonerati dal versamento della prima rata (co. 1, lett. a-c),

– della sola seconda rata 2020 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, (co. 1, lett. d) e per quelli destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e si-

mili, a condizione, in entrambi i casi, che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate (co. 1, lett. e).

Di particolare rilevanza, il terzo comma dello stesso articolo 78 in cui si dispone che l'esenzione si estende per tutto il 2021 e il 2022 per i cinema, i teatri, le sale per concerti e spettacoli a condizione che: rientrino nella categoria catastale D/3.

c) **Il Decreto Ristori.** Il D.L. 137/2020 con l'articolo 9 ha cancellato la seconda rata IMU 2020

per tutti gli immobili (pertinenze comprese) nei quali si svolgono le attività interessate dalle chiusure, totali o parziali, disposte con il D.P.C.M. del 24 ottobre 2020. Le attività in questione sono individuate attraverso il codice ATECO e sono elencate nell'Allegato 1 al decreto; in pratica, si tratta dei settori della ricettività alberghiera, della ristorazione e somministrazione di cibi e bevande, del turismo, dello sport e spettacolo, del benessere fisico, della cultura e dell'organizzazione di fiere e altri eventi; quindi, per quanto maggiormente

di interesse delle parrocchie, degli altri enti ecclesiastici e, in generale, degli enti non commerciali: bar, gelaterie, pasticcerie, ristoranti, palestre, piscine, cinema, teatri, colonie, pensionati, case per ferie.

Alcune tra queste attività, rientranti nel settore turistico ricettivo e in quello dello spettacolo (ad esempio le case per ferie e i cinema), risultano già incluse tra quelle per le quali l'esenzione dal secondo acconto era già stata disposta dal Decreto Agosto, le cui previsioni restano efficaci come esplicitamente indicato nel primo comma dell'articolo 9, altre attività, invece, sono state aggiunte, come - per restare a quelle di maggiore interesse per le parrocchie e gli altri enti non commerciali - i bar, la gestione di impianti sportivi, le attività di organizzazioni con fini culturali e ricreativi, i corsi di danza...

Di minore interesse per gli enti non commerciali quanto previsto in origine 9-bis che estende l'esenzione della seconda rata 2020 ad una serie di immobili (elencati nell'Allegato 2 al decreto) ubicati nelle "zone rosse" nei quali si svolgono le attività di commercio al dettaglio e di servizi alla persona che sono state sospese ad opera del D.P.C.M. dello 3 novembre 2020.

d) **La Legge di Bilancio 2021.** La L. 178/2020 con i commi 599 e 1116 dell'articolo 1 ha previsto due ulteriori ipotesi di esenzione.

La prima, riguarda l'esonerato dal versamento della prima rata IMU 2021 per gli immobili nei quali si svolgono alcune tra le attività più colpite dalla crisi e oggetto di prolungate chiusure; si tratta delle attività del settore turistico, della ricettività alberghiera e complementare e di quello spettacolistico; in particolare l'esenzione concerne:

"a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi [...] siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;

d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi [...] siano anche gestori delle attività ivi esercitate" (art. 1, co. 599).

continua a pagina 4

Immobili esenti da IMU per provvedimenti Covid-19	I rata 2020	II rata 2020	I rata 2021	rate relative al 2021	rate relative al 2021 e al 2022
stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, stabilimenti termali	esente	esente	esente		
immobili destinati all'attività ricettiva «rientranti nella categoria catastale D/2 "Alberghi e pensioni (con fine di lucro)" e relative pertinenze e quelli destinati ad agriturismo, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence e dei campeggi», a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate	esente	esente	esente		
immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni	esente	esente	esente		
immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate		esente	esente		esente
immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate		esente	esente		
immobili, e relative pertinenze nei quali si svolgono le attività indicate nell'Allegato 1 del D.L. 137/2020, a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate		esente			
immobili e relative pertinenze nei quali si svolgono le attività indicate nell'Allegato 2 del D.L. 149/2020, ubicati nelle "zone rosse" a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate		esente			
fabbricati inagibili ubicati nei comuni delle Regioni Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna coinvolti dagli eventi sismici del maggio 2012				esente solo fino alla ricostruzione	
Immobili nei quali si svolgono le attività commerciali per le quali nell'anno 2020 si è registrato un calo di fatturato di almeno del 30% all'anno 2019 a condizione che i relativi soggetti passivi IMU siano anche gestori delle attività ivi esercitate			esente		