

## Nei calcoli conta l'uso dell'immobile

Per l'esenzione parziale Imu degli immobili posseduti dagli enti non commerciali contano la superficie e il numero dei soggetti che li utilizzano per attività miste, commerciali e non commerciali. Se l'uso avviene per una parte dell'anno, il tributo si calcola facendo riferimento ai giorni durante i quali l'immobile è adibito a attività commerciali. Lo prevede l'articolo 5 del decreto ministeriale del 19 novembre 2012 n. 200 (in vigore dall'8 dicembre 2012), che contiene le disposizioni di dettaglio per individuare il rapporto proporzionale all'interno di uno stesso immobile, finalizzato al riconoscimento dell'esenzione Imu solo sulla parte in cui gli enti non profit esercitano l'attività non commerciale.

Dunque, qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione si applica solo sulla parte nella quale si svolge l'attività non commerciale, sempre che sia identificabile. La parte dell'immobile dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente deve invece essere iscritta in catasto e la rendita produce effetti a partire dal 1° gennaio 2013. Nel caso in cui non sia possibile accatastarla autonomamente, l'agevolazione spetta in proporzione all'uso non commerciale dell'immobile. Considerata la difficoltà di individuare quale parte dell'immobile venga utilizzata con modalità non commerciali, sono state emanate disposizioni attuative per determinare il tributo

dovuto. Nel regolamento Imu, infatti, sono indicati i parametri per stabilire come assoggettare a imposta la parte degli immobili adibita a attività commerciali. L'articolo 5 di questo provvedimento detta le regole per calcolare il rapporto proporzionale. Nello specifico, è necessario fare riferimento allo spazio, al numero dei soggetti nei confronti dei quali vengono svolte le attività con modalità commerciali o non commerciali e al tempo durante il quale l'immobile è destinato a un determinato uso. Secondo la norma, per le unità immobiliari destinate a un'utilizzazione mista, la proporzione è prioritariamente determinata in base alla superficie destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 504/1992, svolte con modalità commerciali, rapportata alla superficie totale dell'immobile. Rileva inoltre il numero dei soggetti nei confronti dei quali le attività vengono svolte con modalità commerciali, rapportato al numero complessivo di quelli che utilizzano la struttura. Altro elemento che assume rilevanza è il tempo. Se nell'immobile viene svolta un'attività diversa da quelle elencate dalla norma per le quali è previsto il beneficio fiscale solo per un periodo dell'anno, per calcolare il tributo contano i giorni durante i quali l'immobile ha questa destinazione.

