

## Non profit, occhio all'utilizzazione mista

Gli enti ecclesiastici e non profit pagano l'Imu se sugli immobili posseduti vengono svolte attività didattiche, ricreative, sportive, assistenziali, culturali e via dicendo in forma commerciale. Tuttavia, 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, però, deve 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'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione. Lo prevede l'articolo 91-bis del dl liberalizzazioni (1/2012) convertito in legge n. 27/2012. Dopo tante polemiche che hanno riguardato il trattamento agevolato riservato agli immobili della Chiesa e i rilievi giuridici fatti in sede comunitaria, è stata trovata una soluzione pasticciata che rischia di far aumentare il contenzioso tra comuni e enti non commerciali nei prossimi anni. In primo luogo, viene snaturata la norma che disciplina l'esenzione Ici (articolo 7, comma 1 lettera i) del decreto legislativo 504/1992), applicabile anche all'Imu, che richiede una destinazione esclusiva per il riconoscimento dei benefici fiscali.

Del resto, è oltremodo difficoltoso individuare all'interno di uno stesso immobile, con un'unica rendita, la parte destinata a attività commerciali. Quindi, nei casi in cui un immobile non possa essere frazionato, perché non è possibile individuare una parte che abbia autonomia funzionale e reddituale, sarà demandato al contribuente il compito di fissarne le proporzioni e certificare quale sia quella destinata a attività non commerciali. È infatti previsto che con decreto del ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conver-

sione, verranno indicate le modalità e le procedure relative alla dichiarazione che dovranno rilasciare gli enti interessati e gli elementi rilevanti per stabilire il rapporto proporzionale.

L'articolo 7 del decreto legislativo 504/1992, che ha formato oggetto di interpretazione autentica con l'articolo 39 del decreto Visco-Bersani (223/2006), ha generato dei dubbi in quanto riconosceva l'esenzione alle attività elencate dalla norma, svolte dagli enti non profit, purché non avessero natura esclusivamente commerciale. In realtà, un'attività o è commerciale o non lo è. Pertanto, dal momento che non era possibile individuare una terza categoria, occorre verificare i requisiti dell'ente e le concrete modalità di svolgimento delle attività. Infatti, sulla questione delle agevolazioni esiste un contrastante orientamento giurisprudenziale. Alcuni giudici hanno escluso l'esenzione Ici se in uno stesso immobile convivono attività religiose e commerciali. E hanno ritenuto non esente da Ici un fabbricato utilizzato direttamente da una comunità religiosa destinato a casa per ferie o all'assistenza di pensionati, nonostante nell'ambito delle strutture vi fosse la presenza di un luogo di culto.

Anche il Dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia (circolare 2/2009) ha preso posizione sulla questione e ha fornito dei chiarimenti sulle varie tipologie di attività che hanno diritto a fruire delle agevolazioni, fissandone i limiti. Per il Dipartimento, gli enti non commerciali sono esonerati dal pagamento dell'Ici solo se le attività che svolgono non hanno natura commerciale. Devono mancare gli elementi tipici dell'economia di mercato (quali il lucro soggettivo e la libera concorrenza) e devono essere presenti le finalità di solidarietà sociale. Spetta poi agli enti fornire la prova che ricorrano in concreto le condizioni previste dalla legge per avere diritto all'esenzione.

—©Riproduzione riservata—

