



ARCIDIOCESI DI MILANO
Avvocatura

LE NOVITÀ NELLA TASSAZIONE DEGLI IMMOBILI: IRES e IMU

Martedì 5 giugno 2012
Centro diocesano Card. Schuster
Via Sant'Antonio 5, Milano

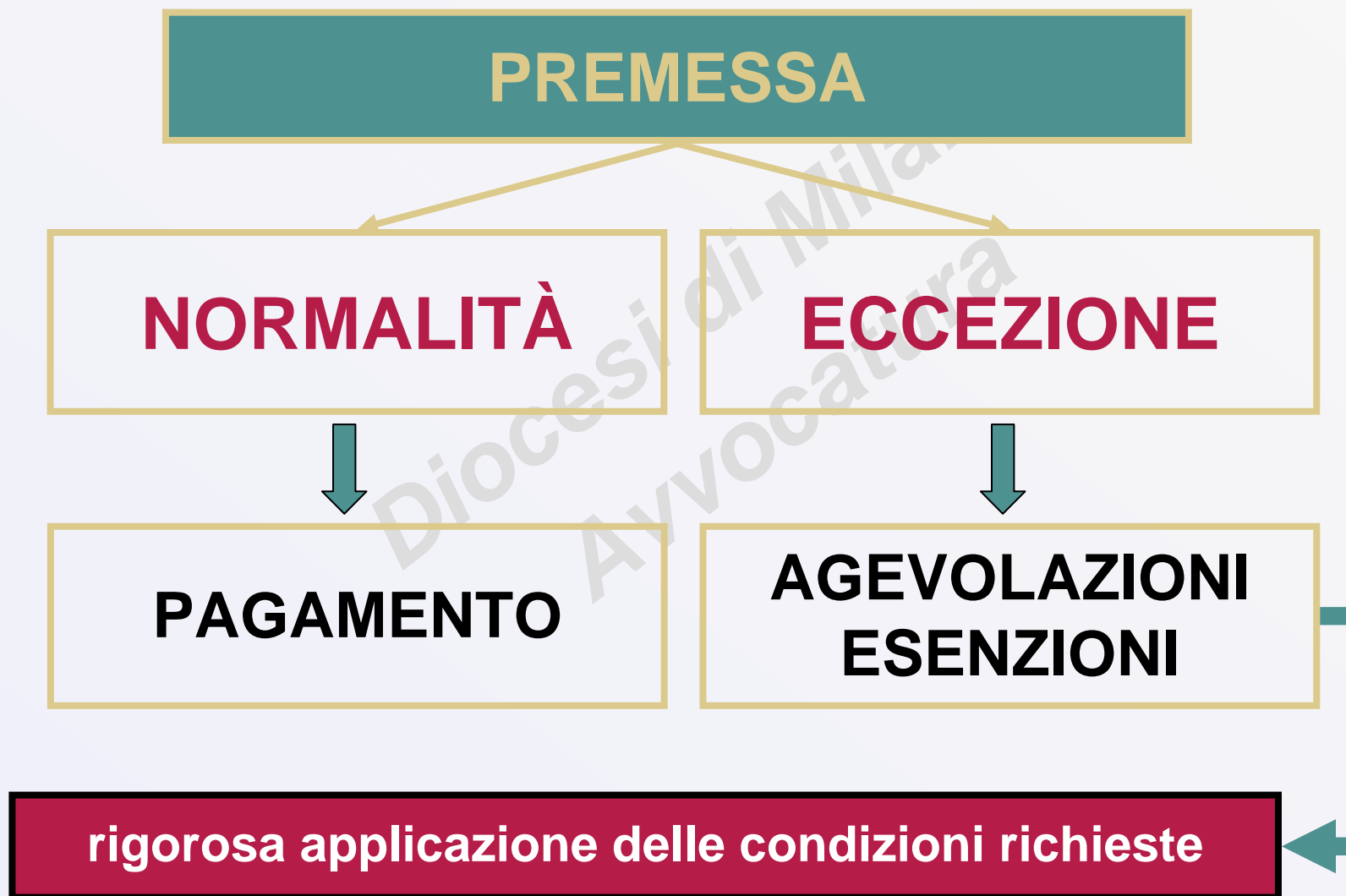
L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E GLI IMMOBILI PARROCCHIALI

Art. 13, c. 2, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011

«L'imposta municipale propria [IMU] ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa».

Regola generale	chi possiede immobili paga l'IMU
Eccezioni	sono previsti ipotesi di "agevolazioni" e ipotesi di "esenzioni"

L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E GLI IMMOBILI PARROCCHIALI



L'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E GLI IMMOBILI PARROCCHIALI

rigorosa applicazione delle condizioni richieste

 **Come interpretare le deroghe alla norma generale?**

«La previsione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7 in quanto stabilisce delle esenzioni alla regola generale posta dalla predetta legge in ordine alla tassazione degli immobili, ha natura speciale e derogatoria ed è, pertanto, di stretta interpretazione; ne discende che essa non può trovare applicazione al di fuori delle ipotesi tipiche e tassative indicate dalla legge, atteso il divieto non solo di interpretazione analogica - a cui sostanzialmente si perverrebbe aderendo alla tesi del contribuente - ma anche di interpretazione estensiva posto dall'art. 14 preleggi con riferimento alla legge speciale» (Cass. n. 6627 del 2009).

PAGAMENTO

SOGGETTO PASSIVO:
chi deve pagare

OGGETTO DELL'IMPOSTA:
su cosa si deve pagare

BASE IMPONIBILE:
su cosa si deve calcolare l'imposta

ALIQUOTA:
quanto si deve pagare

VERSAMENTO:
quando e come si deve pagare

PAGAMENTO

SOGGETTO PASSIVO

- proprietario
- titolare di altro diritto reale (superficie, usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi)
- concessionario di aree demaniali (cfr. D.P.R. n. 296 del 13/9/2005),
- locatario in caso di immobili concessi in locazione finanziaria

Art. 9, c. 1, D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011

PAGAMENTO

OGGETTO DELL'IMPOSTA

- ❑ **fabbricati**
(unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto, compresa l'area occupata dal fabbricato e quella che ne costituisce pertinenza)
- ❑ **aree edificabili**
(area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali; no senza indici di edificabilità; no se coltivata professionalmente; gli immobili in costruzione, demolizione, oggetto di interventi di recupero sono considerati area edificabile)
- ❑ **terreni agricoli**
(tutti, compresi quelli incolti)

Art. 13, c. 2, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 (integrato dal D.L. 16/2012)

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, [...]; restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504:

- 1) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero [...] dalla data in cui è comunque utilizzato;
- 2) per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione [...]. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, [...]. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- 3) per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

(Cfr. le precisazioni della Circolare n. 3DF/2012)

PAGAMENTO

BASE IMPONIBILE

- ❑ **fabbricati**: rendita catastale vigente al 1° gennaio rivalutata del 5% e moltiplicata per i moltiplicatori stabiliti a seconda della categoria catastale
- ❑ **aree edificabili**: valore venale al 1° gennaio
- ❑ **terreni agricoli**: reddito dominicale vigente al 1° gennaio rivalutato del 25% e moltiplicato per i moltiplicatori stabiliti a seconda dei soggetti proprietari

BASE IMPONIBILE

Art. 13, 3 co., D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011

“La **base imponibile** dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo.

Art. 5, 1-3-5-6 co., D.Lgs. n. 504/1992

1. Base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili [...].
3. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, [...].
5. Per le **aree fabbricabili**, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
6. In caso di **utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero** a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile [...], fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione [...].

PAGAMENTO

BASE IMPONIBILE

moltiplicatori fabbricati:

- 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (escluso A/10) e per le categorie C/2, C/6 e C/7;
 - 80 per i fabbricati A/10 (uffici e studi privati);
 - 140 per i fabbricati del gruppo B e per le categorie C/3, C/4 e C/5;
 - 55 per la categoria C/1 (negozi e botteghe);
 - 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
 - 60 per i fabbricati del gruppo D (es. opifici), ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5
- (il moltiplicatore sarà aumentato a 65 a decorrere dall'1.1.2013)

moltiplicatori terreni agricoli:

- 110 per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli, con franchigia per la parte di valore imponibile non eccedente 6.000 euro e con riduzioni dell'imposta a scaglioni fino a 35.500 di valore imponibile
- 135 per tutti gli altri terreni

Art. 13, c. 4 e c. 8-bis, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011

TABELLA DELLE CATEGORIE CATASTALI

I - IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

A/1	Abitazioni di tipo signorile
A/2	Abitazioni di tipo civile
A/3	Abitazioni di tipo economico
A/4	Abitazioni di tipo popolare
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare
A/6	Abitazioni di tipo rurale
A/7	Abitazioni in villini
A/8	Abitazioni in ville
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/10	Uffici e studi privati
A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

GRUPPO B

B/1	Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme
B/2	Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)
B/3	Prigioni e riformatori
B/4	Uffici pubblici
B/5	Scuole e laboratori scientifici
B/6	Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9
B/7	Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto
B/8	Magazzini sotterranei per depositi di derrate

GRUPPO C

C/1	Negozi e botteghe
C/2	Magazzini e locali di deposito
C/3	Laboratori per arti e mestieri
C/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)
C/5	Stabilimenti balneari e di acque curative (senza fine di lucro)
C/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)
C/7	Tettoie chiuse od aperte

II - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
D/9	Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio.
D/10	Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.

III - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

GRUPPO E

E/1	Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.
E/5	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.
E/6	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti.
E/8	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
E/9	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

PAGAMENTO

ALIQUOTE

ALIQUOTE NAZIONALI

- Aliquota base: 7,6‰
- Aliquota per abitazione principale e pertinenze: 4‰
- Aliquota per fabbricati rurali ad uso strumentale: 2‰

ALIQUOTE COMUNALI

I comuni **possono**, con regolamento:

- **modificare l'aliquota base in \pm fino a 0,3 punti percentuali l'aliquota base** (*«il comune può manovrare le aliquote, differenziandole sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie... la manovrabilità delle aliquote deve sempre essere esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza e non discriminazione»* Circ. 3/DF/2012)
- **modificare l'aliquota base in \pm fino a 0,2 punti percentuali l'aliquota agevolata prima casa**

PAGAMENTO

ALIQUOTE

- **ridurre l'aliquota allo 0,1‰ per i fabbricati rurali ad uso strumentale**
- **ridurre l'aliquota al 4‰ l'aliquota base** per gli immobili:
 - relativi all'esercizio di attività di impresa, arti e professioni (si tratta degli immobili non produttivi di reddito fondiario di cui all'art. 43 del TUIR),
 - posseduti da soggetti IRES, compresi, quindi, gli enti non commerciali
 - locati.
- **ridurre l'aliquota fino al 3,8‰ l'aliquota base** per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori

Art. 13, cc. 6-9-bis, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011



il comune deve comunque rinunciare al 50% dell'aliquota base

PAGAMENTO

VERSAMENTO 2012



«L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso;

a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero.

A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria».

Art. 9, c. 2, D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011

Il versamento si deve effettuare:

- con il modello F24 semplificato (utilizzabile dal 1° giugno) 
- utilizzando i codici tributo istituiti 

Dal 1° dicembre 2012 sarà possibile effettuare i versamenti anche con bollettino postale

PAGAMENTO

Descrizione	Codice Tributo
IMU - imposta municipale propria su abitazione principale e relative pertinenze - articolo 13, c. 7, d.l. 201/2011 - comune	3912
IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - comune	3913
IMU - imposta municipale propria per i terreni - comune	3914
IMU - imposta municipale propria per i terreni - stato	3915
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - comune	3916
IMU - imposta municipale propria per le aree fabbricabili - stato	3917
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - comune	3918
IMU - imposta municipale propria per gli altri fabbricati - stato	3919

ECCEZIONI

AGEVOLAZIONI

L'imponibile è ridotto al 50% per i fabbricati:

- dichiarati **inagibili** e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale si trovano in queste condizioni.

L'inagibilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico del comune con perizia a carico del proprietario o con dichiarazione sostitutiva. I comuni possono disciplinare per via regolamentare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

- di **interesse storico artistico** di cui all'articolo 10 del D.Lgs. 42/2004 (invece del più agevolato trattamento valido ai fini ICI)

Prudenza nell'applicazione dell'agevolazione, che si riferisce al vincolo "diretto": vincolo esplicito o almeno un'autorizzazione ad effettuare i lavori

ECCEZIONI

ESENZIONI

D.Lgs. 504/1992

ICI

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- g)
- h)
- i)

IMU

- a)
- b)
- c)
- d)
- e)
- f)
- ~~g)~~
- h)
- i)

ECCEZIONI

ESENZIONI

- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- d) edifici di culto e pertinenze;
- h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina individuati da specifico decreto
- i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 87 [ora 73], comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, estinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

ECCEZIONI

ESENZIONI

ATTENZIONE AL COMMA 2 DELL'ARTICOLO 7:

«2. L'esenzione spetta per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte»

Lo stesso immobile può essere esente solo per una parte dell'anno

«1. L'imposta è dovuta dai soggetti indicati nell'articolo 3 per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protrato il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protrato per almeno quindici giorni è computato per intero. A ciascuno degli anni solari corrisponde una autonoma obbligazione tributaria» (art. 10, D.Lgs. 504/92)

Problema della dichiarazione

ECCEZIONI

ESENZIONI

NESSUNA NOVITÀ PER GLI IMMOBILI UTILIZZATI PER ATTIVITÀ ISTITUZIONALI:

d) edifici di culto e pertinenze

i) immobili utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente [allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché] delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222

ECCEZIONI

ESENZIONI

EDIFICI DI CULTO E PERTINENZE

Tutti gli **immobili parrocchiali**:

abitazione dei sacerdoti, abitazioni delle suore che lavorano nella pastorale parrocchiale oratorio, sale riunioni, ufficio parrocchiale, aule catechesi...

⇒ utilizzati direttamente per attività *pastorali* (che non siano attività commerciali)

IMMOBILI UTILIZZATI PER LE ATTIVITÀ DI RELIGIONE E CULTO

Tutti gli **immobili degli altri enti ecclesiastici** utilizzati per attività di religione e culto:

case religiose, monasteri, seminari, episcopi, uffici di curia, seminari...

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

- scuole
- ospedali e case di cura
- case di riposo
- case per ferie
- case di accoglienza
- mense e ricoveri per i poveri

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

- i) gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento *con modalità non commerciali* di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222



cosa vuol dire svolgere le attività «con modalità non commerciali»?

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

Testo originario	Modifica D.L. 203/2005	Modifica D.L. 1/2011
<p>1. gli immobili devono essere utilizzati da enti non commerciali e devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività tassativamente indicate (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o culto)</p>	<p>1. gli immobili devono essere utilizzati da enti non commerciali e devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività tassativamente indicate (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o culto)</p>	<p>1. gli immobili devono essere utilizzati da enti non commerciali e devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività tassativamente indicate (assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive e di religione o culto)</p>
<p>2. <u>nessuna prescrizione circa le modalità di svolgimento dell'attività</u></p>	<p>2. <u>l'esenzione si applica a condizione che le attività non abbiano esclusivamente natura commerciale</u></p>	<p>2. <u>l'esenzione si applica a condizione che le attività siano svolte con modalità non commerciale</u></p>

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

INTERPRETAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEL REQUISITO DELLA “MODALITÀ NON COMMERCIALE”

Illustrazione dell'emendamento alla Commissione Industria del Senato (27.2.2012)

- ⇒ attività svolta da ente non lucrativo
- ⇒ con modalità non lucrativa
- ⇒ fuori dal “normale” mercato

«La procedura di infrazione avviata in sede europea può essere infatti ragionevolmente superata se gli enti non commerciali sono individuati attraverso un doppio criterio, soggettivo ed oggettivo: il primo, la natura e il fine non lucrativo perseguito dagli stessi enti; il secondo, lo svolgimento da parte dell'ente di attività al di fuori del regime della libera concorrenza di mercato».

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

*«Per il caso specifico delle **scuole**, è necessario precisare che non è propriamente corretto chiedersi se le scuole, in quanto tali, siano esenti o meno dall'imposta municipale propria, bensì è più corretto domandarsi quali scuole possano essere esenti e quali, viceversa, siano soggette alla disciplina comune.*

*La risposta chiara ed inequivoca è la seguente: **sono esenti le scuole che svolgono la propria attività secondo modalità concretamente ed effettivamente non commerciali.***

Fermo restando che la definizione dettagliata degli aspetti più particolari è demandata ad un successivo decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, appare del tutto ragionevole considerare strettamente necessari i seguenti parametri:»

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

1) *L'attività paritaria rispetto a quella statale è valutata positivamente se il servizio effettivamente prestato è **assimilabile a quello pubblico**, sotto il profilo dei programmi di studio e della rilevanza sociale, dell'accoglienza di alunni con disabilità, dell'applicazione della contrattazione collettiva del personale docente e non docente;*

2) *Il servizio sia **aperto a tutti i cittadini alle stesse condizioni**, nonché la modalità di eventuale selezione all'ingresso ovvero di successiva esclusione, correlata al rendimento scolastico, siano articolate secondo **norme non discriminatorie**;*

3) *L'organizzazione dell'ente – anche con specifico riferimento ai contributi chiesti alle famiglie, alla pubblicità del bilancio, alle caratteristiche delle strutture – sia tale da preservare senza alcun dubbio la finalità non lucrativa ed **eventuali avanzi non rappresentino profitto, ma sostegno direttamente correlato ed esclusivamente destinato alla gestione dell'attività didattica**».*

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

Esempio svolgimento con “modalità non commerciali” dell’attività **didattica**

- ⇒ scuola paritaria
- ⇒ principio della non discriminazione
- ⇒ avanzi di gestione reinvestiti nell’attività

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

INOLTRE:

rinvio a decreto che dovrà declinare la modalità non commerciale per ogni attività.

«Fermo restando che la definizione dettagliata degli aspetti più particolari è demandata ad un **successivo decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze**, appare del tutto ragionevole considerare strettamente necessari i seguenti parametri:

[quelli visti prima]

Non si tratta, però, di circoscrivere la chiarificazione individuata dal Governo ad uno specifico settore, quale quello scolastico.

Al contrario, l'iniziativa serve a consolidare una giurisprudenza ed una prassi che già da tempo hanno affermato che “non rileva l'attività indicata nello statuto dell'ente, ma l'attività effettivamente svolta negli immobili”, nonché “la sussistenza del requisito oggettivo – che in base ai principi generali è onere del contribuente dimostrare – non può essere desunta esclusivamente sulla base di documenti che attestino a priori il tipo di attività cui l'immobile è destinato, occorrendo invece verificare che tale attività, pur rientrando tra quelle esenti, non sia svolta, in concreto, con le modalità di un'attività commerciale»

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

Cosa ci si può ragionevolmente attendere?

- la nuova norma impone "modalità non commerciali" in sostituzione di quella che richiedeva "modalità non esclusivamente commerciali": l'ambito di esenzione è evidentemente *meno ampio*
- i *principi* espressi dal Presidente del Consiglio sono analoghi a quelli riportati nella Circolare 2/DF/2009 per illustrare il significato dello svolgimento delle attività con modalità "non esclusivamente commerciali"
- le *modalità* richieste per l'attività didattica utilizzata come esempio dal Presidente del Consiglio sono quelle che anche la Circolare ha individuato

le modalità richieste per il futuro potrebbero essere molto simili a quelle richieste dalla Circolare e, di certo, non più favorevoli



In attesa del Decreto attenersi almeno a quanto richiesto dalla Circolare 2/DF/2009

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività assistenziali

Definizione

Attività riconducibili ai servizi sociali

Modalità di esercizio

- attività convenzionate
- attività non convenzionate

Attività sanitarie

Definizione

Attività che assicurano i livelli essenziali di assistenza

Modalità di esercizio

attività accreditate o contrattualizzate

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività didattiche

Definizione

Attività rientranti nell'istruzione

Modalità di esercizio

- attività paritaria
- non discriminazione
- avanzi di gestione reinvestiti nell'attività

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività ricettive

Definizione

Ricettività complementare (non alberghiera)

Modalità di esercizio

Ricettività turistica

- accessibilità limitata
- discontinuità nell'apertura
- prezzi più bassi della media di mercato

Es.: casa per ferie

Ricettività sociale

- soluzioni abitative temporanee
- soluzioni abitative per particolari categorie
- prezzi più bassi della media di mercato

Es.: centri di accoglienza, comunità-alloggio, pensionati

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività culturali

Definizione

Attività rientranti nelle competenze del Ministero beni culturali

Modalità di esercizio

Attività cinematografica

- sale della comunità
- proiezione film di interesse culturale, d'essai, d'archivio, ecc.

Attività teatrale

- solo compagnie non professionali

Attività museali

- con esclusione di book shop e caffetterie

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività ricreative

Definizione

Attività residuali tra le assistenziali e le culturali (es. circoli ricreativi)

Modalità di esercizio

- attività non commerciali
- attività non svolte da terzi

Attività sportive

Definizione

Sport dilettantistico riconosciuto dal Coni e enti di promozione

Modalità di esercizio

- attività sportive organizzate dalle associazioni sportive
- no gestione di impianti sportivi

ESENZIONE ICI: la circolare 2/DF/2012

Attività di religione e culto

Definizione

Art. 16, lett. a), legge 222/1985:

attività “dirette all’esercizio del culto e alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all’educazione cristiana.”

Modalità di esercizio

- nessuna indicazione

NON SERVIVA!

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

D'altra parte ritenere che il significato di “non commerciale” debba essere desunto dall'ordinamento tributario che identifica commerciali lo svolgimento di attività con:

- corrispettivi (siano essi rette o contributi pubblici)
- struttura organizzata

è del tutto illogico e irrazionale

Infatti:

- una parte delle attività possono essere svolte solo con organizzazione e corrispettivo (es. attività sanitarie e didattiche)
- altre sono commerciali per presunzione di legge (es. attività ricettive)
- il legislatore se avesse voluto avrebbe potuto/dovuto eliminare queste attività e lasciare solo quelle che possono essere svolte in modo “non commerciale” (assistenziali, ricreative, sportive, culturali)

ECCEZIONI

ESENZIONI ???

COSA FARE?

Se il decreto non viene emanato prima della scadenza del versamento dell'acconto (18 giugno):

- applicare *rigorosamente* la circolare 2/2009
- se il decreto disporrà diversamente prima del saldo (16 dicembre), regolarizzare in quella occasione con il ravvedimento operoso

ECCEZIONI

ESENZIONI

L'UTILIZZO DIRETTO

TESTO NORMATIVO

«... immobili *utilizzati*...»

INTERPRETAZIONE:

- giurisprudenza (cassazione e corte costituzionale)
- prassi amministrativa (circolare 2/2009)

⇒ **utilizzo e possesso in capo allo stesso soggetto**

REGOLAMENTO COMUNALE:

quello ICI non vale più, deve esserne approvato un altro

Possibile sollecitare posizione “morbida” del comune

⇒ **esenzione riconosciuta se**

- utilizzatore e possessore entrambi ENC
- con finalità “contigue”
- concessione a titolo gratuito

ECCEZIONI

ESENZIONI

L'UTILIZZO PROMISCUO

Mentre fino allo scorso anno per avere l'esenzione era indispensabile che gli immobili fossero **utilizzati interamente** per svolgere una o più delle attività agevolata, ora la legge consente che l'esenzione si applichi, solo per la parte esente, anche nel caso di immobili **utilizzati promiscuamente** per attività esenti e per attività non esenti (D.L. 1/2012, art. 91-bis, cc. 2 e 3)

Sono previsti due casi:

- se gli immobili utilizzati promiscuamente sono frazionabili in autonome unità immobiliari, l'esenzione si conserva solo se si procede al frazionamento
- se il frazionamento non è tecnicamente possibile, l'esenzione si applica in proporzionale proporzione all'utilizzo agevolato e sarà necessaria una specifica dichiarazione

ECCEZIONI

ESENZIONI

L'UTILIZZO PROMISCUO

Entro il 25 maggio (60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 1/2012) avrebbe dovuto essere emanato un decreto per stabilire gli elementi rilevanti per calcolare la proporzione e le modalità per la dichiarazione.

Non è noto se sarà presa in considerazione:

- solo la promiscuità riferita agli spazi
- anche quella riferita ai tempi

La norma entra in vigore nel 2013.

DICHIARAZIONE/

MODELLI E DISCIPLINA ASSENTI

- ❑ Deve essere approvato il modello e devono essere disciplinati i casi in cui la dichiarazione “normale” deve essere presentata
- ❑ Deve essere approvato il modello e gli elementi da dichiarare nel caso di immobili promiscui
- ❑ Per gli immobili utilizzati per le attività socialmente rilevanti potrebbe essere previsto qualche obbligo dichiarativo per dimostrare la modalità non commerciale di svolgimento dell'attività

NUOVO REGIME BENI SOGGETTI A TUTELA

IRES

BASE IMPONIBILE 2012	BASE IMPONIBILE 2013
<p>rendita catastale costruita applicando la minore delle tariffe previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale si trova il fabbricato</p> <p>applicabile a:</p> <ul style="list-style-type: none">- uso diretto- comodato- locazione	<ul style="list-style-type: none">- in caso di uso diretto o comodato rendita catastale propria ridotta del 50%- in caso di locazione 65% del canone o, se maggiore, rendita catastale propria ridotta del 50%

ATTENZIONE

gli acconti devono essere calcolati applicando le nuove norme