Mercoledi' 12/06/2013

IMU enti non commerciali, nuovi chiarimenti dalle Finanze

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

A partire dal 2013 si può ricorrere al criterio proporzionale in base all'utilizzazione dell'immobile.

Imu in arrivo, occhio al criterio ?proporzionale'. In vista della prima rata dell'Imposta Municipale Propria, prevista per il prossimo 17 giugno (il 16 è domenica), il Dipartimento delle Finanze ha fornito importanti chiarimenti per gli enti non commerciali. A partire dal 2013, infatti, tali soggetti potranno calcolare i propri oneri impositivi in proporzione all'utilizzazione non commerciale degli immobili, arrivando in alcuni casi a pagare meno rispetto al 2012. Le indicazioni operative e legislative in materia sono contenute nella Risoluzione n. 7/DF del 5 giugno scorso.

Prima di analizzare le novità, occorre sottolineare che la normativa prevede l'esenzione dall'Imu per gli immobili detenuti dagli enti non destinati ad attività commerciale. Molto spesso, però, i contribuenti non procedono all'accatastamento separato dell'immobile - o della porzione dello stesso - non ?produttivo'. Ecco allora che la corretta identificazione delle aree destinate all'attività d'impresa risulta fondamentale in ottica impositiva.

Il citato documento delle Finanze ha chiarito che solo a decorrere dal 1 gennaio 2013 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 91-bis del D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012. Nello specifico, il comma 2 stabilisce che ?qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività'. La parte restante è ovviamente assoggettata a tassazione.

Cosa accade però se non è possibile identificare le porzioni dotate di autonomia reddituale? Il comma 3 chiarisce che ?l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione'. Il criterio proporzionale sopperisce dunque alle manchevolezze dell'ente in sede di accatastamento e relativa separazione degli spazi utilizzati.

Alla luce delle indicazioni illustrate, per il periodo d'imposta 2013:

- la prima rata è quantificata sulla base degli elementi disponibili nel 2012 e delle stime degli utilizzi commerciali, istituzionali e promiscui previsti per l'attuale periodo d'imposta;

- la seconda rata, da versare entro il 16 dicembre 2013, dovrà essere stimata: il contribuente avrà infatti a disposizione i dati definitivi inerenti alla propria attività solo al termine dell'esercizio, data successiva a quella di versamento.

L'eventuale differenza, ottenuta confrontando i dati stimati con quelli rilevati a consuntivo, verrà regolarizzata durante il primo appuntamento impositivo del 2014.

A partire dal prossimo esercizio, il Dipartimento delle Finanze sottolinea come la prima rata ?possa essere quantificata in un importo pari al 50% dell'imposta relativa al 2013 così come determinata definitivamente anche sulla base dei dati indicati nei bilanci relativi al medesimo anno, oggetto di approvazione, se previsto dalla legge, antecedentemente al 16 giugno di ogni anno'.