

INFORMATIVA RIGUARDANTE L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

L'esenzione dall'IMU in oggetto si applica agli immobili di enti pubblici o privati che non abbiano come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali e svolgano negli stessi, con modalità non commerciali, esclusivamente attività di assistenza o altre attività a queste equiparate dal legislatore ex art. 7, co. 1, lett. i) del D. Lgs. 504/1992 quali quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché le attività di religione e di culto di cui all'[articolo 16, lettera a\), della legge 20 maggio 1985, n. 222](#).

Per poter beneficiare dell'esenzione, l'ente deve soddisfare cumulativamente un requisito soggettivo e uno oggettivo:

Requisiti soggettivi per beneficiare dell'esenzione:

- **Soggetti legittimati:** immobili posseduti e utilizzati da soggetti rientranti negli enti non commerciali di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), TUIR (enti pubblici e privati diversi dalle società, senza oggetto esclusivo/principale commerciale). Enti del Terzo settore non commerciali, ai sensi dell'art. 79, comma 5, del Codice del Terzo settore, per l'applicazione dell'art. 26 D.Lgs. 105/2018.
- **Centralità della qualifica "non commerciale":** la qualifica soggettiva è condizione necessaria ma non sufficiente; rileva ai fini dell'accesso all'agevolazione, ma occorre verificare concretamente che l'attività svolta nell'immobile abbia modalità non commerciali ai sensi del D.M. 200/2012 e successive interpretazioni, da ultima Legge 199/2025 (Legge di Bilancio 2026). Un ETS formalmente non commerciale può godere dell'esenzione solo per le porzioni o i periodi in cui svolge attività effettivamente non commerciale; è imponibile per le parti/periodi di uso commerciale.

Requisiti oggettivi per beneficiare dell'esenzione:

- **Immobili "posseduti e utilizzati":** sono esenti gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività agevolate. Gli immobili si intendono posseduti anche se concessi in comodato ad altro ente non commerciale collegato funzionalmente o strutturalmente al principale, purché il comodatario svolga esclusivamente attività non commerciali agevolate. Gli immobili si considerano utilizzati se strumentali alle attività agevolate, anche se temporaneamente non in esercizio (es. ristrutturazione), purché tale inutilizzo non determini la cessazione definitiva della strumentalità del bene allo scopo istituzionale.
- **Tipologie di attività agevolate:** attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricerca scientifica, ricettive, culturali, ricreative e sportive, attività di religione o culto (D.M. 200/2012 e richiami normativi).
- **Irrelevanza della categoria catastale:** ai fini dell'esenzione non rileva la categoria catastale: contano la destinazione d'uso effettiva e le modalità di svolgimento dell'attività.

Per poter usufruire dell'esenzione in questione è indispensabile, **a pena di decadenza**, presentare la dichiarazione Imu per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali. **Quindi, in assenza della prescritta dichiarazione, non ha alcuna rilevanza il possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla legge.**

Dunque, per fruire dell'esenzione Imu, gli enti non profit, prima ancora di dimostrare che gli immobili sono adibiti ad attività svolte con modalità non commerciali, sono tenuti a presentare la dichiarazione al comune competente **anche in caso di utilizzazione mista degli immobili**, per attività commerciali e non commerciali. **In assenza della dichiarazione l'agevolazione fiscale non può essere riconosciuta.**

La presentazione della dichiarazione IMU da parte degli Enti non Commerciali **deve essere effettuata ogni anno ed esclusivamente in modalità telematica, entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo** a quello di riferimento, indipendentemente dal fatto che intervengano variazioni che incidono sull'ammontare dell'imposta dovuta.

Sul sito di Spezia Risorse, all'indirizzo <https://www.speziarisorse.it/comuni/la-spezia/imu/> è possibile reperire il modello di dichiarazione, le istruzioni e le specifiche tecniche per la trasmissione.