Fabbricati delle casse edili – Esenzione IMU/TASI – R.M. 8/DF/2015

7 Ottobre 2015

Gli immobili utilizzati dalle casse edili per finalità previdenziali e assistenziali, ivi compresi gli uffici amministrativi complementari all'attività istituzionale, sono esenti dall'IMU e dalla TASI.

Lo chiarisce il Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e finanze (MEF) con la **Risoluzione 5 ottobre 2015, n.8/DF**, in materia di applicabilità dell'esenzione dalle imposte patrimoniali locali (IMU/TASI) per i fabbricati posseduti dalle casse edili, come enti non commerciali[1].

Come noto, gli immobili utilizzati dagli enti non commerciali per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali sono esenti sia dall'IMU che dalla TASI in base al richiamo, nella normativa che disciplina tali imposte, all'art.7, co.1, lett.*i*, del D.Lgs. 504/1992[2].

Si tratta, in particolare, degli immobili utilizzati dagli enti non commerciali, destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative etc…

Al riguardo, si ricorda che le modalità applicative delle regole di esenzione dall'IMU (e dalla TASI) per gli enti non commerciali, di cui al citato D.Lgs. 504/1992, sono state individuate con il D.M. 19 novembre 2012, n.200, che ha stabilito i criteri per la corretta qualificazione delle attività istituzionali svolte dagli enti non commerciali[3].

Alla luce di tale quadro normativo, il Dipartimento delle finanze, con la R.M. 8/DF/2015 chiarisce che **i fabbricati posseduti dalle casse edili possono beneficiare dell'esenzione dall'IMU e dalla TASI**, poiché soddisfano tutti i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti a tal fine dalla legge, come di seguito individuati:

1. **qualificazione** "soggettiva" delle **casse edili come** "**enti non commerciali**".

Tali organismi, chiarisce la R.M. 8/DF/2015, rientrano tra i soggetti di cui all'art.73, co.1, lett.*c*, del TUIR, che non hanno come "oggetto esclusivo o principale

l’esercizio di attività commerciale”, come risulta anche dall’art.37 del contratto collettivo nazionale del settore edile[4];

2. **svolgimento di attività previdenziali** ed **assistenziali** “**con modalità non commerciali**”.

Tale requisito “oggettivo” è collegato sia all’obbligatorietà delle prestazioni previdenziali ed assistenziali erogate dall’ente non commerciale, sia allo svolgimento di queste attività con “modalità non commerciali”.

Sotto il primo profilo, (obbligatorietà delle prestazioni previdenziali/assistenziali), il MEFrichiama l’art.1, co.1, lett.*g*, del D.M. 200/2012, che definisce attività previdenziali le«*attività strettamente funzionali e inerenti all’erogazione di prestazioni previdenziali e assistenziali obbligatorie*».

Le casse edili, infatti, esercitano una vera e propria attività previdenziale[5] come sostenuto anche dalla giurisprudenza della Cassazione in materia[6].

Tali prestazioni, peraltro, sono state rese “obbligatorie” in base a quanto previsto dall’art.86, co.10, del D.Lgs. 276/2003, che, come osservato dalla Cassazione, stabilisce «*l’obbligatorietà della regolarità contributiva nei confronti di detti enti*»[7];

Per quel che riguarda, invece, l’aspetto relativo all’esercizio delle predette attività istituzionali con “modalità non commerciali”, l’art.3 del D.M. 200/2012 fissa come criteri per stabilire la presenza di tale requisito:

– il divieto di distribuzione degli utili di gestione;

– l’obbligo di reinvestimento degli utili esclusivamente in attività funzionali al perseguimento degli scopi istituzionali;

– l’obbligo di devoluzione del patrimonio ad altro organismo con finalità analoghe, in caso di liquidazione.

Su tale aspetto, la R.M. 8/DF/2015 precisa che le casse edili soddisfano tali criteri (e dunque esercitano l’attività istituzionale con “modalità non commerciali”) in virtù di quanto risulta dallo Statuto-tipo di tali organismi, il quale:

– all’art.1 co.5, stabilisce che «*Alla Cassa Edile è fatto divieto di distribuire, anche in modo indiretto, avanzi di gestione, nonché fondi, riserve o capitale, durante la vita della Cassa*»;

– all’art.21 prescrive che «*La messa in liquidazione della Cassa Edile è disposta con accordo tra le Organizzazioni territoriali (…) su conforme decisione congiunta delle Associazioni nazionali (…)*» e che «*Il patrimonio netto risultante dai conti di chiusura della liquidazione dovrà essere devoluto ad altra organizzazione con finalità analoghe o a fini di pubblica utilità (…)*».

Resta fermo, chiarisce il Dipartimento, che per fruire dell’agevolazione IMU/TASI, le casse edili devono aver recepito tutte le clausole dello Statuto-tipo.

Nell’ipotesi in cui, invece, il singolo Statuto avesse un contenuto difforme, è necessario adeguarlo al modello-tipo, pena l’impossibilità di poter fruire dell’esenzione IMU/TASI per gli immobili posseduti;

3. utilizzo degli **immobili posseduti per lo svolgimento** di **attività previdenziali** e **assistenziali**.

In merito, l’Amministrazione finanziaria chiarisce che **i fabbricati** si intendono **utilizzati** per l’**esercizio** delle predette **finalità istituzionali** anche nell’ipotesi in cui, all’interno della **stessa unità immobiliare**, vengano **collocati sia** gli **uffici** che **erogano** direttamente le relative **prestazioni**, **sia** gli **ulteriori uffici amministrativi** e tecnici, strumentali all’attività istituzionale[8].

In sostanza, la finalità previdenziale comprende anche tutte le “attività strettamente funzionali ed inerenti” all’erogazione delle prestazioni da parte della cassa edile.

Di conseguenza, l’**esenzione IMU/TASI si estende** anche alle **unità immobiliari** in cui vengono **svolti i servizi amministrativi o ausiliari** all’**attività previdenziale**.

Pertanto, in presenza di tutti i requisiti fin qui illustrati, gli immobili utilizzati dalle casse edili per finalità assistenziali e previdenziali, ivi compresi gli uffici amministrativi funzionali ed inerenti all’attività istituzionale, sono esenti dall’IMU e dalla TASI.

Diversamente, chiarisce la R.M. 8/DF/2015, l’esenzione non viene riconosciuta con riferimento alle unità immobiliari di fatto non utilizzate dalle casse edili per l’espletamento dell’attività istituzionale[9].

Resta fermo che, in caso di “utilizzazione mista” del fabbricato (attività in parte

istituzionale ed in parte commerciale svolta dalla cassa edile), l'esenzione viene riconosciuta sulla porzione dello stesso destinata alle attività istituzionali, con modalità non commerciali, secondo i criteri di proporzionalità individuati dall'art.5 del D.M. 200/2012[10].

Si evidenzia, infine, che, anche se sono esenti dall'IMU e dalla TASI, i fabbricati delle casse edili devono essere indicati nell'apposita dichiarazione (**Modello IMU/TASI ENC**), per la cui compilazione si rinvia alle relative **Istruzioni**[11].

---

[1] Si tratta, in particolare, degli « *enti pubblici e privati diversi dalle società di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del TUIR, che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale*» (*cfr*. art.1, co.1, lett.*c*, del D.M. 200/2012).

[2] Infatti, il D.Lgs. 504/1992, che contiene la disciplina e le esenzioni dell'abrogata ICI, viene richiamato, ai fini IMU, dall'art.9, co.8, del D.Lgs. 23/2011 e per quel che riguarda la TASI dall'art.1, co.3, del D.L. 16/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 68/2014.

[3] Il citato Provvedimento è stato emanato in attuazione dell'art.91-*bis*, co.3, del D.L. 1/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 27/2012 – *Cfr.* ***ANCE "IMU –Modello di dichiarazione ed altre novità"*** *– ID n. 9254 del 17 dicembre 2012*.

[4] Tale disposizione, infatti, definisce le casse edili come "*organismi di origine contrattuale e sindacale a carattere paritetico (gestiti unitariamente dai rappresentanti dei sindacati dei lavoratori e dai rappresentanti dei datori di lavoro del settore edilizio), cui è demandato dall'ordinamento il perseguimento di specifiche finalità assistenziali e previdenziali a favore degli iscritti*".

[5] Ad esempio, corresponsione dell'integrazione aggiuntiva di malattia e infortunio, e sostegno economico del lavoratore in caso di sospensione del rapporto di lavoro dovuto a crisi.

[6] *Cfr*. sentenze nn.25888 del 28 ottobre 2008, e 6869 del 7 maggio 2012.

[7] L'art.86, co.10, del D.Lgs.276/2003 stabilisce che le casse edili possono rilasciare all'impresa il documento unico di regolarità contributiva (DURC) in accordo con INPS e INAIL, comprensivo anche dei versamenti obbligatori alla cassa edile, cui è tenuto il datore di lavoro.

[8] Quali gli sportelli, l'ufficio denunce, l'ufficio amministrazione, l'ufficio prestazioni ai lavoratori, l'ufficio liquidazione, l'ufficio contenzioso, gli uffici consiliari e le segreterie.

[9] Tali unità immobiliari devono essere comunque indicate nella dichiarazione IMU/TASI relativa agli enti non commerciali (*cfr*. anche le relative Istruzioni al

Modello).

[10] Circa l’individuazione del rapporto proporzionale in caso di “utilizzazione mista” dell’immobile, l’art.5 del D.M. 200/2012 stabilisce che questo è determinato con riferimento ai seguenti criteri:

1. superficie dell’unità immobiliare;
2. numero dei soggetti nei confronti dei quali vengono svolte le attività con modalità commerciali, ovvero non commerciali;
3. tempo in cui permane l’utilizzazione commerciale.

[11] In particolare, si ricorda che nel Modello devono essere indicati:

– gli immobili destinati esclusivamente all’esercizio di attività istituzionale, per i quali si applica l’esenzione IMU/TASI (quadro B);
– gli immobili per i quali l’esenzione si applica in proporzione alla loro utilizzazione non commerciale (quadro B);
– gli immobili per i quali sono dovute l’IMU e la TASI (quadro A).

In linea generale, si ricorda che la dichiarazione IMU/TASI ENC (approvata con il D.M. 26 giugno 2014) deve essere inviata entro il 30 giugno dell’anno successivo a quello in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili, o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini dell’imposta. La dichiarazione avrà effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si siano verificate modificazioni dei dati e degli elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell’imposta dovuta.

22250-Istruzioni.pdfApri

22250-Modello IMU-TASI ENC.pdfApri

22250-Risoluzione 5 ottobre 2015, n.8-DF.pdfApri