

# VADEMECUM IMU ENTI NON COMMERCIALI 2025

*Aggiornata al 12 febbraio 2025*

## **1. Presupposto e soggetti**

Dal 1° gennaio 2020 l'IMU è regolata dall'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge n. 160/2019 e successive modificazioni.

L'imposta municipale propria (IMU) ha come presupposto il **possesso di immobili**.

**1.1** Soggetti passivi dell'imposta sono:

- il **proprietario**

ovvero

- il **titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi**.

**1.2** Soggetto attivo dell'imposta è il **Comune**, con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul suo territorio.

\*

## **2. Presentazione dichiarazione**

Nell'ambito della disciplina IMU, tra gli enti non commerciali figurano anche gli enti religiosi che possiedono gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività **di religione o di culto**, alla cura delle anime, alla formazione del clero dei religiosi a scopi missionari, alla catechesi e all'educazione cristiana.

**2.1** La dichiarazione deve essere presentata:

- **ogni anno nel termine del 30 giugno dell'anno successivo**

**2.2** Con [Decreto 24 aprile 2024 del Ministero dell'Economia e delle Finanze](#) sono state approvate le modalità e i termini di presentazione della dichiarazione IMU ENC .

\*

## **3. Omessa dichiarazione**

L'omissione è punita con sanzione amministrativa **dal 100 al 200 % dell'imposta** dovuta, con una sanzione minima di 50 euro.

\*

## 4. Casi di esenzione

4.1 Per legge, sono esenti:

- i fabbricati classificati o classificabili nelle **categorie catastali da E/1 a E/9**; [tra cui gli edifici di culto, rientranti nella categoria E/7];
- fabbricati **destinati esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, **e le loro pertinenze**;
- gli immobili **utilizzati dagli enti non commerciali destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività di religione o di culto**, alla cura delle anime, alla formazione del clero dei religiosi a scopi missionari, alla catechesi e all'educazione cristiana.
- gli immobili utilizzati per attività di rilevanza sociale, **concessi in comodato d'uso gratuito ad altro ente non commerciale**, a condizione che il comodatario:
  - o sia soggetto **funzionalmente o strutturalmente collegato** al concedente
  - o svolga nell'immobile **esclusivamente le attività di religione o di culto**, alla cura delle anime, alla formazione del clero dei religiosi a scopi missionari, alla catechesi e all'educazione cristiana **con modalità non commerciali**.

4.2 Per regolamento comunale, possono essere esenti:

- gli immobili posseduti da ente non commerciale qualora **concessi in comodato d'uso gratuito ad altro Comune o ente non commerciale** ed al loro interno vengano svolte **attività atte a perseguire esclusivamente gli scopi istituzionali o statuari** del comodatario stesso.

\*

## 5. Comodato d'uso gratuito

Sono esenti dall'IMU gli immobili concessi in comodato d'uso gratuito ad altro ente non commerciale:

- nel caso in cui il Comune, con proprio **regolamento**, lo preveda espressamente;
- per **legge**, nel caso in cui il comodatario sia soggetto funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente e svolga nell'immobile esclusivamente le attività di rilevanza sociale con modalità non commerciali.

\*

## 6. Casi di riduzione base imponibile IMU

La base imponibile IMU è ridotta nella misura del **50%** per:

- i fabbricati di interesse storico o artistico;

- i fabbricati inagibili o inabitabili (e di fatto inutilizzabili).

### 6.1 Fabbricati di interesse storico o artistico

Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Per i suddetti beni, dunque, vige una “**presunzione di interesse storico o artistico**” al ricorrere delle seguenti condizioni:

- l'autore non sia più vivente;
- la realizzazione risalga a oltre settant'anni.



La presunzione è definita **provvisoria**: non è necessario un (preventivo) formale provvedimento che riconosca l'interesse culturale ma è possibile incorrere in una (**successiva**) **verifica da parte del Ministero** competente circa la sussistenza dell'interesse culturale stesso.

### 6.2 Fabbricati inagibili o inabitabili

La riduzione dell'imponibile nella misura del 50% opera:

- **limitatamente al periodo dell'anno** durante il quale sussistono le condizioni di inagibilità/inabitabilità;
- **previo accertamento della condizione da parte** dell'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o con una dichiarazione sostitutiva del proprietario ai sensi D.P.R. n. 445/2000, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.



Ai fini della riduzione è necessario che sussistano **congiuntamente** l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile.



a differenza dell'inutilizzo legato all'inagibilità/inabitabilità che comporta una riduzione della base imponibile IMU del 50%, l'inutilizzo non legato a ragioni di inagibilità/inabitabilità (ma, ad esempio, ad un cambio di destinazione o a inerzia), se **prolungato** e tale da far desumere con evidenza la **mancanza di collegamento con la sua originaria destinazione**, comporta la perdita di ogni agevolazione.