

I casi particolari

DALLE ONLUS AI NUOVI CONTRATTI

Enti non commerciali, tre rate per due scadenze

A giugno alla cassa per il primo acconto 2017 e il saldo 2016. A dicembre secondo acconto per il 2017

Pasquale Mirto

■ A giugno doppio appuntamento per gli enti non commerciali. Oltre al versamento dell'Imu e della Tasi occorre anche presentare la dichiarazione. Gli enti non commerciali (compresi gli enti ecclesiastici per quel che riguarda gli immobili utilizzati per attività assistenziali e didattiche) hanno regole tutte proprie, sia per il versamento che per la dichiarazione.

Il versamento dell'imposta dovuta deve essere effettuato in tre rate: due in acconto, scadenti il 16 giugno e il 16 dicembre e un saldo, scadente il 16 giugno dell'anno successivo. Con la rata di giugno, quindi, deve essere pagato il saldo dell'imposta dovuta per il 2016 e il primo acconto di quanto dovuto per il 2017, quindi nell'F24 occorrerà compilare due righe. In una occorrerà indicare come anno di riferimento il 2016 e occorrerà barrare la casella del saldo. Nell'altra si indicherà l'anno 2017 e si barrerà la casella acconto.

La dichiarazione deve essere presentata esclusivamente secondo modalità telematiche, utilizzando il particolare modello approvato con il Dm 26 giugno 2014, valido sia per l'Imu che per la Tasi. Ovviamente l'obbligo dichiarativo scatterà se sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della quantificazione dell'imposta, rispetto a quelle già dichiarate. Il caso si verifica non solo per gli immobili che cessano di essere esenti o lo diventano, ma anche quando si possiedono immobili con utilizzo promiscuo e cambia la percentuale di imponibilità. Infatti, la normativa prevede che se il fabbricato ha un'utilizzazione mista, sia per attività non commerciali che commerciali, l'esenzione si applica solo alla frazione in cui si svolge l'attività di natura non commerciale.

Le modalità di determinazione del rapporto proporzionale sono definite dall'articolo 5, del decreto ministeriale 200 del 2012, il quale dispone che il rapporto proporzionale è determinato con riferimento allo spazio al numero dei soggetti nei confronti dei quali vengono svolte le attività con modalità commerciali o non commerciali e al tempo. La disposizione stabilisce che per le unità immobiliari destinate a una utilizzazione mista, la proporzione è prioritariamente determinata in base alla superficie destinata allo svolgimento delle attività diverse da quelle esenti, rapportata alla superficie totale dell'immobile.

Per le unità immobiliari che sono integralmente oggetto di un'utilizzazione mista, la proporzione è determinata in base al numero dei soggetti nei confronti dei quali le attività sono svolte con modalità commerciali, rapportato al numero complessivo dei soggetti nei confronti dei quali è svolta l'attività. Nel caso in cui l'utilizzazione mista, anche nelle ipotesi previste sopra, è effettuata limitatamente a specifici periodi dell'anno, la proporzione è determinata in base ai giorni durante i quali l'immobile è utilizzato per lo svolgimento delle attività commerciali. Le percentuali determinate in base ai rapporti che risultano dall'applicazione di questi criteri, indicate per ciascun immobile nella dichiarazione, si applicano alla rendita catastale dell'immobile in modo da ottenere la base imponibile da utilizzare ai fini della determinazione dell'Imu e della Tasi dovuta.

Occorre rammentare che l'esenzione opera a condizione che siano soddisfatti i "criteri generali" previsti dal Dm n. 200/2013 (quali il divieto di distribuire gli utili e l'obbligo di devolvere il patrimonio, in caso di scioglimento, ad altro ente avente le medesime finalità) e che gli immobili siano utilizzati per lo svolgimento di una delle attività catalogate nella lettera i) del Dlgs 504/1992, le quali devono comunque rispettare i "criteri di settore" individuati sempre dal decreto ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



I punti chiave

GLI ENTI NON COMMERCIALI

Sono gli 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

LE MODALITÀ NON COMMERCIALI

Si tratta di modalità di svolgimento delle attività istituzionali prive di scopo di lucro che, conformemente al diritto della Ue, per loro natura non si pongono in concorrenza con altri operatori del mercato che tale scopo perseguono e costituiscono espressione dei principi di solidarietà e sussidiarietà

L'USO ESCLUSIVO DELL'IMMOBILE

L'immobile deve essere utilizzato esclusivamente per lo svolgimento di determinate attività: assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché le attività di cui all'articolo 16, lettera a) della legge 222/1985

Il caso. Gli effetti dell'istituto sulla tassazione

Rent to buy, Imu al proprietario

Angelo Busani

■ Nel rent to buy soggetto passivo dell'Imu è il proprietario dell'immobile (o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie). Questo significa che l'utilizzatore del bene oggetto dell'rtb diverrà soggetto passivo dell'Imu solo nel momento in cui diventerà proprietario e cioè quando eserciterà l'opzione di acquisto.

Se anche il proprietario e l'utilizzatore si accordino nel senso che l'Imu sia a carico del conduttore, il soggetto passivo verso l'ente impositore rimane pur sempre il proprietario (il quale, una volta pagata l'imposta, potrà rivolgersi al conduttore per averla in restituzione).

Cosa è il rent to buy

Per rent to buy si intende qualsiasi contratto che sia inquadrabile nel seguente schema: Tizio concede in godimen-

to a Caio un immobile con il diritto, per quest'ultimo, di acquistarlo entro un termine determinato, imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati, a seconda di quanto in tal senso convenuto nel contratto, ove si può appunto stabilire quale sia la parte di canone che va a remunerare l'utilizzo del bene dato in godimento e quale sia invece quella porzione che vale come rata del prezzo dovuto per l'acquisto.

Si tratta, in sostanza, di uno schema contrattuale che cerca di rimediare alla carenza di liquidità in capo ai potenziali acquirenti di immobili e che quindi permette al soggetto venditore di finanziare egli stesso l'acquisto, accettando di percepire il prezzo a rate e garantendosi con il mantenimento della proprietà nel periodo durante il quale il conduttore beneficia del godimento dell'immobile (e, di regola, fino a quando tutti i canoni non saranno pagati).

Le conseguenze del contratto

Dalla stipula del contratto deriva che Caio può utilizzare l'immobile di Tizio per il periodo concordato e divenirne proprietario con le modalità e i tempi convenuti (automaticamente, con il pagamento di una certa serie di canoni; oppure esercitando un'opzione di acquisto).

Tizio e Caio possono essere un soggetto qualsiasi: un privato, un professionista, un imprenditore individuale, una società o un qualunque altro ente. L'immobile oggetto dell'rtb, a sua volta, può essere di qualunque tipologia.

La trascrivibilità nei Registri immobiliari fa da scudo al conduttore, in caso di accadimenti pregiudizievoli. Egli, infatti, resta insensibile a tali eventi, in quanto le sue ragioni di acquisto del bene libero da gravami prevalgono su coloro che hanno impresso tali gravami.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa accade in caso di prestito vitalizio ipotecario

Il prestito vitalizio ipotecario è una particolare forma di finanziamento concedibile ai soggetti che abbiano compiuto 60 anni di età (non c'è un limite d'età massimo) e che offrano ipoteca su un immobile non gravato da altre iscrizioni ipotecarie. Si tratta di un finanziamento strutturato appositamente per le esigenze finanziarie della popolazione di età avanzata: all'anziano viene concesso un finanziamento, a fronte dell'iscrizione di un'ipoteca sulla casa di proprietà (che dunque l'anziano non è costretto a vendere, potendo continuare a viverci serenamente), mentre la restituzione del capitale e degli interessi fa carico, in tutto o in parte, agli eredi posteriormente al decesso del mutuatario. Più precisamente, quando il mutuatario decede, i suoi eredi hanno la possibilità di saldare il debito entro

dodici mesi e, in tal caso, ottengono il risultato di essere proprietari di un immobile sgravato dall'ipoteca che venne iscritta a garanzia del prestito vitalizio. Se invece gli eredi non possono o non vogliono rimborsare il debito, la banca può mettere l'immobile in vendita per un prezzo pari al suo valore di mercato; qualora, dopo un anno di tentativi di vendita, l'immobile rimanga invenduto, il prezzo di vendita viene decurtato del 15%: e così via, di dodici mesi in dodici mesi, fino a che l'immobile non trovi un acquirente. Sul fronte fiscale, occorre precisare che, stipulando il prestito vitalizio ipotecario, l'anziano non perde la proprietà della casa, che viene solamente ipotecata a favore della banca: perciò egli continua a dover assolvere l'obbligo di pagamento dell'Imu