

**Imposte locali.** Per il dipartimento Finanze il termine è «ordinatorio» e va seguito il calendario degli accertamenti

# Cinque anni per l'Imu non profit

## L'adeguamento degli Statuti entro il 31 dicembre scorso non è obbligatorio

Gianni Trovati  
MILANO

Gli enti non commerciali e gli enti ecclesiastici hanno cinque anni di tempo per adeguare le proprie regole in modo tale da evitare il pagamento dell'Imu. Il termine del 31 dicembre scorso per la riscrittura di statuti e regolamenti, fissato dal decreto 200/2012 dell'Economia, «non è perentorio», perché il calendario da seguire è quello ordinario delle regole. I «migrati» anche nell'Imu, in base alle quali il Comune ha cinque anni di tempo dalla scadenza del periodo d'imposta per contestare «dichiarazioni incomplete o infedeli» (articolo 1, comma 161 della legge 296/2006).

A dare valore «dichiarativo» e non «costitutivo» a statuti e regolamenti è lo stesso ministero dell'Economia, che dà il via libera ai tempi lunghi nella risoluzione 3/2013. Riflessioni giuridiche a parte, comunque, l'apertura del ministero si spiega anche con i tempi lunghi di emanazione del decreto con le regole per gli enti non commerciali: la stessa risoluzione mini-

steriale «constata», infatti, che «il Dm 200/2012 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23 novembre 2012, quindi a ridosso della scadenza del 31 dicembre». Dal momento che «non sono previste sanzioni in caso di inosservanza» dell'obbligo di rivedere regolamenti e statuti, nulla vieta di consi-

### IL QUADRO

Scuole e strutture sanitarie avranno più tempo per rivedere le proprie tariffe e renderle «simboliche»

derare la scadenza «ordinatoria», cioè in pratica poco più di un'indicazione.

Sul piano pratico, però, il «rinvio» toglie una base all'attività di accertamento dei Comuni sull'imposta da contestare a chi non rispetta i nuovi requisiti per l'esenzione, indicati dall'articolo 91-bis del Dl 1/2012 e attuati proprio dal Dm 200/2012 che fissava la scadenza

del 31 dicembre scorso.

In base a quelle regole, l'esenzione scatta sulla base di un duplice requisito. Il primo riguarda appunto lo statuto, o il regolamento con scrittura privata per gli enti ecclesiastici che di statuto sono privi, che deve vietare di distribuire utili o dividendi ai soci, imporre il reinvestimento di ogni avanzo di gestione nell'attività «istituzionale» e prevedere, in caso di scioglimento dell'ente, la devoluzione del patrimonio a un'altra realtà che svolga attività analoghe. Il secondo capitolo dei requisiti punta, invece, l'attenzione sulle caratteristiche indispensabili all'attività per essere considerata «non commerciale», a partire dall'obbligo di prevedere tariffe «simboliche» o comunque non superiori alla metà di quelle praticate dai concorrenti «di mercato» della stessa area territoriale. Nel 2012, per avere l'esenzione Imu occorre che l'intero immobile fosse occupato da attività istituzionali non commerciali, nel 2013 invece deve debuttare il meccanismo che prova a separare porzioni esenti e porzioni imponibili

### I requisiti

#### 01 | IL REGOLAMENTO

Lo statuto degli enti non commerciali e il regolamento di quelli ecclesiastici (da fissare con scrittura privata, dal momento che per questi enti non c'è l'obbligo di avere uno statuto) devono prevedere:

- Il divieto di distribuzione di utili, avanzzi di gestione, fondi, riserve o quote di capitale a soci, amministratori, partecipanti, lavoratori o collaboratori
- L'obbligo di reinvestire tutti gli utili o gli avanzzi di gestione esclusivamente nelle attività collegate al perseguimento dello scopo istituzionale dell'ente
- La previsione che allo scioglimento dell'ente l'intero patrimonio sia devoluto a un altro ente non commerciale impegnato in

una «analogia attività istituzionale»

#### 02 | L'ATTIVITÀ

Per essere considerata «svolta con modalità non commerciali» l'attività deve essere

- A titolo gratuito
- Oppure con tariffe simboliche, in ogni caso non superiori alla metà di quelle praticate da analoghe attività che sono svolte nello stesso territorio con modalità commerciali. Nel caso della scuola, per la qualifica di «non commerciale» occorre anche
- Che l'istituto sia paritario
- Che il regolamento garantisca la non discriminazione nell'accettazione degli alunni
- Che sia applicata la contrattazione nazionale al personale
- Che il bilancio sia pubblico
- Che le strutture siano a norma

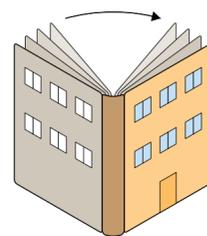
all'interno dello stesso immobile.

Il regolamento, arrivato a tre settimane dalla scadenza del saldo Imu, aveva suscitato più di una preoccupazione nel mondo degli enti non commerciali, e in particolare nelle scuole (e nelle strutture sanitarie) che si attestano a livelli tariffari lontani da quelli «simboliche» indicati dal decreto per continuare a sfruttare l'esenzione dall'imposta immobiliare. A conferma della sua applicazione al 2012, il ministero aveva disposto anche il pagamento integrale dell'Imu a saldo per questi soggetti, che al momento dell'acconto di giugno non erano ancora a conoscenza delle nuove regole. In un quadro come questo, l'adeguamento al nuovo obbligo non è stato ovviamente universale, e proprio per questa ragione in molti Comuni sono partite le procedure di accertamento. Procedere che, alla luce delle nuove istruzioni ministeriali, dovranno ora seguire un calendario decisamente più «disteso».

gianni.trovati@sole24ore.com  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Riforme.** Basta l'80% dei consensi

# In condominio arrivano piscine e campi da calcio



Maurizio de Tilla

La riforma del condominio (legge 220/2012) ha stabilito, in tema di modificazioni delle destinazioni d'uso, che per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (è il nuovo articolo 1117-ter). Una maggioranza comunque difficile da ottenere.

In questi casi la convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti previsti.

Naturalmente la nuova normativa riguarda solo le modificazioni che siano legittime, che cioè corrispondono a esigenze di interesse condominiale. Non sono, quindi, consentite, se non all'unanimità, modifiche che siano finalizzate a soddisfare l'interesse particolare di un condomino o di un gruppo di condomini (Cassazione, sentenza n. 17397/2004). La nuova normativa non è - per esempio - applicabile alla trasformazione, anche solo parziale, del tetto dell'edificio in ter-

razza a uso esclusivo del singolo condomino (Cassazione, n. 5753/2007 e 24414/2006). Tra l'altro, il nuovo articolo 1117-ter stabilisce, altresì, che sono vietate le modificazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Limiti, questi, già sanciti dall'articolo 1120 (rimasto in vigore) che aggiunge, riguardo alle innovazioni, che «non devono essere rese talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino». Non si può, quindi, condividere qualsiasi interpretazione di diversificazione dei limiti e delle preclusioni tra innovazioni e modifiche di destinazione d'uso.

E, venendo all'applicazione pratica della nuova norma, si possono configurare alcune ipotesi: ad esempio, installazione di una piscina, di un campo di tennis o di calcio nell'area comune, la modifica della destinazione pertinenziale dei locali adibiti ad alloggio del portiere, l'acorpamento di più edifici in un unico condominio.

Riguardo alla tutela delle destinazioni d'uso il nuovo articolo 1117-ter prevede che, nel caso di attività che incidano negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione anche mediante azioni giudiziarie. La nuova norma è solo ricognitiva di quanto è già presente nella prassi condominiale.

L'unica effettiva modificazione della facoltà di convocazione dell'assemblea attribuita al singolo (e non più a due condomini con 166,66 millesimi). D'altra parte, la giurisprudenza è costante nell'affermare che ciascun condomino è legittimato ad agire in giudizio per la tutela del bene che interessa la generalità dei condomini (Cassazione, sentenza 10717/2011, 7300/2010 e 3900/2010).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## INTERVENTO

# Sul comodato esenzioni giustificate

di Marco Allena

Il tema delle regole da applicare in tema di Imu e non profit continua ad accendere il confronto. Prendendo in esame la risoluzione 4/DF/2013 del ministero dell'Economia, in tema di esenzione Imu nei confronti di beni immobili concessi in comodato da un ente non commerciale a un altro, sul Sole 24 Ore del 6 marzo si arriva a ipotizza-

re un aumento del contenzioso in materia a causa dell'interpretazione resa dal ministero.

Secondo la lettura data dalla risoluzione del 4 marzo, l'esenzione Imu disciplinata all'articolo 7, comma 1, lettera i (richiamata espressamente dalla disciplina dell'Imu), trova applicazione anche in tale circostanza (di non identità, cioè, tra soggetto proprietario e soggetto utilizzatore). Occorre apprezzare il co-

raggio e la volontà dell'amministrazione, che ha saputo aprirsi a un'interpretazione che coglie realmente la ratio più profonda della norma. Questa nulla dice a proposito della supposta identità soggettiva tra l'ente proprietario dell'immobile e quello utilizzatore. Ciò che conta, ai fini dell'esenzione, è che il bene immobile sia destinato a realizzare direttamente gli scopi dell'ente. Situazione, questa, che può veri-

ficarsi anche attraverso la gratuita messa a disposizione del bene ad altro soggetto, la cui attività risulti satisfattiva dei fini dell'ente concedente. Detto in altri termini, un ente non commerciale ben può mettere il proprio bene immobile a disposizione di un altro ente non commerciale, purché ciò sia finalizzato alla realizzazione delle finalità dell'ente proprietario. Si tratta di un modulo organizzativo che

consente la realizzazione dello scopo dell'ente, agevolato dall'ordinamento.

L'orientamento della Corte di cassazione, richiamato nell'articolo, coglie l'importanza del fatto che la destinazione del bene consente il diretto raggiungimento della finalità istituzionale dell'ente; le preoccupazioni che la stessa Corte ha avvertito sono piuttosto quelle che con l'intervento di un terzo soggetto rispetto all'ente proprietario non venissero più rispettate e realizzate la ratio e la finalità di questo. Ma se l'ente non commerciale utilizzatore

ha la stessa natura, le stesse caratteristiche e realizza i medesimi scopi dell'ente proprietario, non si vede perché si debba penalizzare tale collegamento tra due soggetti, negando l'esenzione. Piuttosto, anche mediante l'utilizzo del bene da parte di un altro ente non commerciale, diverso da quello proprietario dell'immobile, il bene forma oggetto di un'attività propria di quest'ultimo, che l'ordinamento intende agevolare; e questo, correttamente, ha colto la risoluzione.

Professore associato di diritto tributario  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Conferimenti.** Notai milanesi

# Soci in credito, la compensazione diventa legittima

Angelo Busani

Nell'ultima edizione di massima da parte del Consiglio Notarile di Milano spicca, per il fatto di riferirsi ad operazioni di frequente rilevanza professionale, la materia della liberazione, mediante «compensazione», del conferimento in sede di aumento di capitale sociale. È il caso del socio Tizio che abbia effettuato un apporto alla società Alfa a titolo di «finanziamento soci» (e quindi un apporto che per la società finanziata rappresenta non incremento di patrimonio, ma una voce di debito, e quindi una somma soggetta a restituzione al soggetto finanziatore). Ebbene, se Tizio suc-

un finanziamento soci supportato da un contratto che preveda un termine di restituzione a favore della società debitrice più avanzato nel tempo rispetto al termine entro il quale deve essere effettuata la liberazione della sottoscrizione dell'aumento di capitale).

La massima si occupa inoltre del tema della compensazione con un credito che il socio vanta per effetto della vendita di un bene del socio alla società. Infatti, questa operazione può avere risvolti assai patologici, poiché può essere fraudolentemente utilizzata non solo per bypassare le norme sulla perizia di stima dei conferimenti in natura ma anche per ottenere il risultato di una formazione fittizia del capitale sociale: se Tizio vende ad Alfa un bene di valore 10 per il prezzo di 50, rimanendo a credito del prezzo, e poi compensa tale credito di 50 con la sottoscrizione di un aumento di capitale di 50, il risultato è che si è formato capitale fittizio per 40, con conseguente danno per i terzi cui la società si presenta un capitale sovrastimato rispetto alla effettiva sua consistenza.

Allora, evidentemente al fine di arginare queste patologie, la nuova massima dispone ora che qualora vi sia una sostanziale contestualità e corrispondenza tra la prestazione eseguita a favore della società e l'aumento di capitale sottoscritto dal creditore (ovvero quando i risultati che le due operazioni sono tra loro comunque preordinate), «si reputa che la sussistenza di una relazione di stima eseguita nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 2343, 2343-ter o 2465 codice civile costituisca elemento idoneo ad assicurare l'osservanza dei principi che presidono alla corretta formazione del capitale sociale».

### APPROFONDIMENTO ONLINE

Altro articolo e le massime  
[www.ilssole24ore.com/norme](http://www.ilssole24ore.com/norme)



7.000 persone intervistate  
150 aziende top su tutto il territorio nazionale  
8 vincitori  
1 unica grande serata

randstad award

Randstad Award 2013: tra i primi riconoscimenti in Italia che premia le aziende con maggiore attrattività.

giovedì 21 marzo 2013  
ore 18.00

Palazzo Mezzanotte  
Piazza Affari, 6 - Milano

per maggiori informazioni e per partecipare alla serata:  
[randstadeventi@randstad.it](mailto:randstadeventi@randstad.it)

randstad

## L'iniziativa del Sole 24 Ore

### 01 | LA NORMA ...

La riforma del condominio è a 100 giorni dall'entrata in vigore (prevista per il 18 giugno) e molte criticità sono emerse: doppie maggioranze per le stesse decisioni, adempimenti inutili, disposizioni che cozzano con i principi del risparmio energetico

### 02 | ... E LE CORREZIONI

Per questo Il Sole 24 Ore ha lanciato l'iniziativa di «correggere la riforma», approfittando del periodo di

«vacanza» di sei mesi concesso dalla norma (la legge 220/2012). Praticamente tutte le associazioni di condomini e amministratori e gli ordini interessati hanno già mandato i loro contributi: Agia, Alac, Anaci, Anap, Anamm, Anapi, Apac, Arpe-Federproprietà, Assocond, Asppi, Assoedilizia-Confedilizia, Confabitare, Fna, Gesticond, Ordine degli avvocati di Milano, Unai e Uppi. Il giornale ne farà un disegno di legge da presentare entro maggio al nuovo governo

## NOTIZIE

### In breve

#### MINISTERO DELL'ECONOMIA

### I sospetti su euro falsi viaggiano online

I gestori del contante tenuti a trasmettere al ministero dell'Economia i dati e le informazioni sui casi di sospetta falsificazione dovranno utilizzare esclusivamente la via telematica. Questa nuova modalità sarà obbligatoria dal 14 maggio. Lo comunica il ministero dell'Economia.

#### GIOVANI COMMERCIALISTI

### Appello sui rimborsi Irap 2004-2007

L'Unione giovani dottori commercialisti ed esperti contabili lancia un appello all'amministrazione finanziaria affinché vengano diffuse rapidamente le notizie sullo stato dell'arte delle istanze di rimborso Ires/Irpef

inviato nel novembre 2009 per la deduzione forfetaria del 10% dell'Irap versata dal 2004 al 2007. «Da una sommaria indagine sulla questione - si legge in un comunicato dell'Unione - si è potuto riscontrare che si va dalla totale assenza di comunicazioni e di erogazioni al riguardo all'accredito sul c/c di somme a parziale copertura degli importi richiesti».

#### DENUNCIA EPAP

### Al Tar l'aumento del contributo del 2%

L'Epap, l'ente di previdenza di geologi, chimici, agronomi, forestali e attuari, ha fatto ricorso al Tar del Lazio contro la mancata approvazione, da parte del ministero del Lavoro, della propria riforma contributiva. Oggetto del contenzioso è l'aumento del contributo integrativo dal 2 al 4 per cento. Secondo il ministero l'incremento può valere per i committenti privati ma non per le amministrazioni pubbliche.