

Esenzione IMU con i decreti Ristori e Sostegni: molte le questioni aperte, dubbi e risposte

In vista della prossima scadenza fissata al 16 giugno 2021 per il pagamento della prima rata [IMU 2021](#), si è reso necessario richiedere l'intervento del [Ministero dell'Economia e delle Finanze](#) per chiarire le tante questioni ancora aperte in merito all'esenzione dal versamento della stessa prevista dai decreti connessi all'emergenza da Covid-19.

L'ultimo provvedimento emanato è il Decreto Sostegni, che riconosce **l'esenzione dalla prima rata IMU 2021, in scadenza il prossimo 16 giugno**, per gli immobili posseduti dai soggetti passivi che presentano i requisiti di accesso al contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 dello stesso decreto. L'agevolazione spetta solo per gli immobili ***“nei quali i soggetti passivi esercitano le attività di cui siano anche gestori”***.

Secondo il MEF, in base alla locuzione utilizzata dal legislatore riportata nelle righe che precedono, il principio cardine che deve essere sempre verificato è la coincidenza della proprietà (o titolarità di altri diritti reali di godimento che identificano il soggetto passivo) con l'esercizio dell'attività economica nell'immobile per il quale si richiede l'esenzione.

Risposte alle domande più frequenti poste al MEF

Si riportano di seguito le principali questioni sottoposte all'attenzione del MEF.

• Immobile rientrante nella sfera personale dell'imprenditore individuale

D: Se l'attività è svolta da una ditta individuale che possiede l'immobile nella propria sfera personale, si può usufruire dell'esenzione avendo i requisiti previsti di accesso al contributo a fondo perduto?

R: Sì. Nel caso prospettato va evidenziato che l'iscrizione nell'inventario non risponde ad un obbligo di legge ma risulta essere facoltativa per l'imprenditore individuale. Pertanto, per l'immobile che rientra nella sfera personale può essere riconosciuta l'esenzione perché ciò che rileva è il binomio tra diritto di proprietà sullo stesso ed esercizio dell'attività economica in esso effettuata.

• Immobile di proprietà del socio di società di persone – gestione della società

D: Nel caso di società di persone, se il bene immobile è di proprietà di un socio, spetta lo stesso l'esenzione se risulta come gestore la società?

R: Il principio di base prevede che l'esenzione venga riconosciuta all'immobile posseduto dal soggetto passivo nel quale lo stesso è anche gestore dell'attività. Deve quindi esserci coincidenza tra soggettività passiva IMU ed esercizio dell'attività. Occorre quindi distinguere le casistiche a seconda del tipo di società. Ad esempio, nel caso di una **SNC** l'esenzione spetta anche nel caso in cui l'immobile sia di proprietà di un socio in quanto la società non ha personalità giuridica e dunque la responsabilità illimitata e solidale per le obbligazioni sociali è in capo ai soci. Nel caso invece di una **SAS**, dove vi sono soci accomandanti e soci accomandatari, l'esenzione non spetta se vi è scissione tra esercizio dell'attività e proprietà dell'immobile. Pertanto l'IMU relativa alla quota di proprietà del socio accomandante

non potrà godere dell'esenzione. L'esenzione IMU in presenza di società di persone, quale soggetto passivo, sarà oggetto di una prossima risposta del MEF.

▪ **Società immobiliare**

D: Nel caso di una società immobiliare che ha richiesto il contributo a fondo perduto, ed è proprietaria di un immobile sfitto, può usufruire dell'esenzione?

R: No. In generale, gli immobili posseduti dalle società immobiliari sono oggetto della loro attività di impresa e non beni strumentali della stessa. In essi la società immobiliare non esercita alcuna attività economica, per cui restano esclusi dall'esenzione. Diverso è il caso in cui la società immobiliare detiene anche uno o più immobili di proprietà strumentali all'esercizio della propria attività economica (ad esempio immobile nel quale riceve i clienti ovvero gli uffici in cui svolge l'attività amministrativa). In questo caso spetta l'esenzione su tale immobile.

▪ **Immobile in comproprietà con coniuge collaboratore familiare**

D: Nel caso in cui un immobile sia in comproprietà in un'impresa familiare – 50% imprenditore individuale e 50% coniuge collaboratore familiare – l'agevolazione spetta solo all'imprenditore individuale o anche al coniuge collaboratore familiare?

R: Se l'immobile è in comproprietà, ed entrambi i coniugi svolgono l'attività in esso, l'esenzione spetta ad entrambi.

▪ **Esenzione Decreto Ristori – codice Ateco secondario**

D: Se una impresa ha un codice Ateco riportato nell'Allegato 1

del DL n. 137/2020 (Decreto Ristori), ma tale codice è secondario rispetto all'attività principale, l'esenzione spetta per l'immobile in cui viene esercitata l'attività?

R: Non è rilevante che il codice Ateco sia quello connesso all'attività principale o secondaria. Ciò che rileva ai fini dell'esenzione è che l'immobile del soggetto passivo IMU sia quello in cui viene esercitata l'attività economica.