

ESENZIONE IMU PER ATTIVITÀ ASSISTENZIALI/SANITARIE E DIDATTICHE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- NORME DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA

Art. 7, c. 1, lett. i) D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 - Art. 1, c. 759, lett. g) L. 27.12.2019, n. 160
 D.M. Economia 19.11.2012, n. 200 - Art. 91-bis D.L. 24.01.2012, n. 1 - Art. 1, cc. 853-856 L. 30.12.2025, n. 199

L'art. 1, cc. 853-856 della legge di Bilancio 2026 contiene disposizioni di interpretazione autentica in relazione all'esenzione Imu sugli immobili posseduti ed utilizzati dagli enti non commerciali per lo svolgimento, con modalità non commerciali, di attività assistenziali e delle attività sanitarie, nonché di attività didattiche.

SCHEMA DI SINTESI

REQUISITO SOGGETTIVO	⇒ Ente non commerciale	⇒ L'immobile deve essere utilizzato e posseduto da un ente non commerciale di cui all'art. 73, c. 1, lett. c) del D.P.R. 22.12.1986, n. 917.
	⇒ Definizione ex art. 73, c. 1 lett. c) Tuir	⇒ Si tratta degli enti pubblici e privati diversi dalle società, dei trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché degli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato.
REQUISITI OGGETTIVI	⇒ Utilizzo	⇒ <ul style="list-style-type: none"> • Gli immobili devono essere destinati esclusivamente allo svolgimento delle seguenti attività: <ul style="list-style-type: none"> .. assistenziali; .. didattiche; .. sportive; .. previdenziali; .. ricettive; .. di religione e di culto. .. sanitarie; .. culturali; .. ricerca scientifica; .. ricreative;
	⇒ Modalità di svolgimento delle attività	⇒ Lo svolgimento delle predette attività deve avvenire con modalità non commerciali , come specificate dal D.M. 200/2012.
UTILIZZO MISTO	⇒ Immobile che può essere suddiviso in unità immobiliari distinte	⇒ <ul style="list-style-type: none"> • L'esenzione si applica solo alla frazione di unità immobiliare nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale. • È necessario accatastare le unità immobiliari non esenti in quanto dotate di autonomia funzionale e reddituale permanente.
	⇒ Immobile che non può essere suddiviso	⇒ L'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione.

NORME DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA

ATTIVITÀ
ASSISTENZIALI
E SANITARIE

- Lo svolgimento delle attività assistenziali e delle attività sanitarie si intende effettuato con **modalità non commerciali** nei seguenti casi:

.. tali attività sono **accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali** e sono svolte, in ciascun ambito territoriale e secondo la normativa ivi vigente, in maniera complementare o integrativa rispetto al servizio pubblico e prestano a favore dell'utenza, alle condizioni previste dal diritto dell'Unione europea e nazionale, **servizi sanitari e assistenziali gratuiti**, salvo eventuali importi di partecipazione alla spesa previsti dall'ordinamento per la copertura del servizio universale;

.. se **non** accreditate e contrattualizzate o convenzionate con lo Stato, le Regioni e gli enti locali, tali attività sono svolte **a titolo gratuito** ovvero dietro versamento di **corrispettivi di importo simbolico** e, comunque, non superiore alla metà dei corrispettivi medi previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio.

- Gli enti non commerciali beneficiano dell'esenzione IMU qualora rispettino i requisiti prescritti dalla norma e indipendentemente da eventuali importi di partecipazione alla spesa da parte dell'utente e/o dei familiari in quanto tale forma di cofinanziamento risulta necessaria allo scopo di garantire la copertura del servizio universale.
- Ai fini dell'applicazione dell'esenzione, **non è rilevante l'inserimento in una specifica categoria catastale** degli immobili utilizzati per lo svolgimento delle attività assistenziali e delle attività sanitarie.

Utilizzo
misto

Si applicano, in ogni caso, le disposizioni di cui all'art. 91-bis D.L. 1/2012 nonché il regolamento di cui al D.M. Economia 19.11.2012, n. 200 in caso di utilizzazione mista.

Art. 1, c. 853-855 L. 199/2025

ATTIVITÀ
DIDATTICHE

- È introdotta un'ulteriore disposizione di interpretazione autentica dell'art. 1, c. 759, lett. g) L. 160/2019, ai sensi dell'art. 1, c. 2 L. 212/2000, con riguardo alle attività didattiche svolte negli immobili posseduti e utilizzati dai soggetti che si qualificano, ai fini delle imposte sui redditi, come enti non commerciali (art. 73, c. 1, lett. c) Tuir).

- Nello specifico, ai fini dell'esenzione IMU, le attività didattiche **si intendono svolte con modalità non commerciali quando il loro corrispettivo medio** percepito è inferiore al **Costo Medio per Studente** (c.d. "CMS") pubblicato annualmente dal Ministero dell'istruzione e del merito, nonché dal Ministero dell'università e della ricerca.
- In ogni caso, non si dà luogo al rimborso delle somme già versate.

- Lo svolgimento di attività didattiche si ritiene effettuato con modalità non commerciali se:

.. l'**attività è paritaria** rispetto a quella statale e la scuola adotta un regolamento che garantisce la non discriminazione in fase di accettazione degli alunni;

.. sono comunque **osservati gli obblighi di accoglienza di alunni portatori di handicap**, di applicazione della **contrattazione collettiva** al personale docente e non docente, di adeguatezza delle strutture agli standard previsti, di **pubblicità del bilancio**;

.. l'attività è svolta a **titolo gratuito**, ovvero dietro versamento di corrispettivi di importo simbolico e tali da coprire solamente una frazione del costo effettivo del servizio, tenuto anche conto dell'assenza di relazione con lo stesso.

Art. 4, c. 3
D.M.
200/2012

Art. 1, c. 856 L. 199/2025