

NOTIZIARIO

n.

34

2025

POLIZZE CATASTROFALI PER LE MEDIE IMPRESE ENTRO IL 1° OTTOBRE
Riepilogo della disciplina

DECRETO FISCALE – NOVITÀ ESENZIONI IMU PER ASD E SSD
Riepilogo della disciplina

PERDITE DI ESERCIZIO – ULTIME NOVITÀ SUL TRATTAMENTO FISCALE
Riepilogo delle novità

POLIZZE CATASTROFALI PER LE MEDIE IMPRESE ENTRO IL 1° OTTOBRE

È ormai alle porte il **01.10.2025**, **termine ultimo** entro cui anche le **medie imprese** devono ottemperare all'**obbligo di stipula** delle **polizze catastrofali** (previsto dalla "Legge di Bilancio 2024"). L'**inadempimento** dell'obbligo di **assicurazione** nei termini previsti viene considerato nell'**assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni** di carattere finanziario a valere su risorse pubbliche.

POLIZZE CATASTROFALI PER LE MEDIE IMPRESE ENTRO IL 1° OTTOBRE

PREMESSA

La "Legge di Bilancio 2024"¹ ha introdotto l'**obbligo**, per tutte le imprese in Italia, di **protegersi** contro le **catastrofi naturali** per mezzo di **apposita copertura assicurativa**. Le **modalità operative** sono contenute nel [Decreto Ministeriale n. 18 del 30.01.2025](#).

L'obbligo ricorre in capo alle imprese con:

- ♦ **sede legale in Italia;**
- ♦ sede legale all'estero con una stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel Registro delle imprese², **sia nella sezione obbligatoria, sia in quella facoltativa** ⁽³⁾.

I **termini** per adempiere sono differenziati in ragione della dimensione dell'impresa:

TIPO IMPRESA	N. DIPENDENTI	TERMINE PER LA STIPULA	DECORRENZA DELLE SANZIONI
Grandi imprese	Oltre 250	31.03.2025	Decorso il periodo transitorio di 90 giorni dalla data di decorrenza dell'obbligo assicurativo - quindi fino al 30.06.2025
Medie imprese	Inferiore a 250	01.10.2025	Data in cui sorge l'obbligo
Piccole imprese	Inferiore a 50		

¹ art. 1, comma 1010 della Legge 213/2023.

² ai sensi dell'art. 2188 del c.c.

³ FAQ Mimit 01.04.2025.

	Microimprese	Inferiore a 10	31.12.2025	Data in cui sorge l'obbligo
	Impresa della pesca e dell'acquacoltura			
Con riferimento alle medie imprese, pertanto, restano ancora pochi giorni per adeguarsi al nuovo onere di copertura assicurativa. Si ricorda che l'obbligo ad assicurare è bilaterale, ossia vige sia per le imprese che si assicurano che per le compagnie di assicurazione che devono assicurare. Per quanto riguarda le compagnie assicurative, queste devono: ◆ adeguare i testi di polizza entro il 29.03.2025; ◆ adeguare le polizze già in essere a partire dal primo rinnovo o quietanza utile.				
BENI ASSICURABILI	Le polizze devono coprire le immobilizzazioni materiali delle imprese:			
	CATEGORIA BENI	COSA COMPRENDONO		
	TERRENI	Fondi o loro porzioni, con differenti caratteristiche geografiche in relazione alla posizione e alla loro conformazione. Includono terreni agricoli, edificabili, boschivi o destinati ad altre attività produttive. Possono comprendere pertinenze naturali e opere di sistemazione del suolo strettamente connesse alla funzione del terreno		
	FABBRICATI	Intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura, compresi fissi e infissi, opere di fondazione o interrate, impianti idrici ed igienici, impianti elettrici fissi, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento d'aria, impianti di segnalazione e comunicazione, ascensori, montacarichi, scale mobili, altri impianti o installazioni di pertinenza del fabbricato compresi cancelli, recinzioni, fognature nonché eventuali quote spettanti delle parti comuni		
	IMPIANTI E MACCHINARI	Tutte le tipologie di macchine anche elettroniche e a controllo numerico e qualsiasi tipo di impianto atto allo svolgimento dell'attività esercitata dall'assicurato (impianti di automazione, robotica industriale, sistemi di refrigerazione, impianti di		

		produzione energetica interna (ad esempio generatori), macchinari di precisione per lavorazioni specifiche)				
	ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	Macchine, attrezzi, utensili e relativi ricambi, basamenti e supporti. Comprende impianti e mezzi ausiliari quali gru, carroponti, pesi e bilance industriali, nonché apparecchiature di imballaggio, trasporto interno e movimentazione materiali che non sono iscritti al Pubblico Registro Automobilistico (PRA). Include anche attrezzature mobili come muletti, nastri trasportatori, e strumenti specializzati per attività commerciali o di supporto alla produzione				
	ESCLUSI DALL'OBLIGO ASSICURATIVO Immobili abusivi o costruiti senza autorizzazioni Beni merce NON DEVONO ESSERE ASSICURATI ANCHE I BENI GIÀ ASSISTITI DA ANALOGA COPERTURA ASSICURATIVA, ANCHE SE STIPULATA DA SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE CHE LI IMPIEGA					
EVENTI CATASTROFALI COPERTI DA ASSICURAZIONE	Secondo quando previsto dalla norma, i rischi da assicurare sono: <table><tr><th>EVENTO NATURALE</th><th>IN COSA CONSISTE</th></tr><tr><td>ALLUVIONE, INONDAZIONE ED ESONDAZIONE</td><td> Fuoriuscita d'acqua, anche con trasporto ovvero mobilitazione di sedimenti anche ad alta densità, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, dagli argini di corsi naturali e artificiali, da laghi e bacini, anche a carattere temporaneo, da reti di drenaggio artificiale, derivanti da eventi atmosferici naturali. Non possono essere considerati "alluvione/inondazione/esondazione", e quindi sono esclusi dalla polizza obbligatoria, i seguenti eventi: “ </td></tr></table>		EVENTO NATURALE	IN COSA CONSISTE	ALLUVIONE, INONDAZIONE ED ESONDAZIONE	Fuoriuscita d'acqua, anche con trasporto ovvero mobilitazione di sedimenti anche ad alta densità, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, dagli argini di corsi naturali e artificiali, da laghi e bacini, anche a carattere temporaneo, da reti di drenaggio artificiale, derivanti da eventi atmosferici naturali. Non possono essere considerati "alluvione/inondazione/esondazione", e quindi sono esclusi dalla polizza obbligatoria, i seguenti eventi: “
EVENTO NATURALE	IN COSA CONSISTE					
ALLUVIONE, INONDAZIONE ED ESONDAZIONE	Fuoriuscita d'acqua, anche con trasporto ovvero mobilitazione di sedimenti anche ad alta densità, dalle usuali sponde di corsi d'acqua, di bacini naturali o artificiali, dagli argini di corsi naturali e artificiali, da laghi e bacini, anche a carattere temporaneo, da reti di drenaggio artificiale, derivanti da eventi atmosferici naturali. Non possono essere considerati "alluvione/inondazione/esondazione", e quindi sono esclusi dalla polizza obbligatoria, i seguenti eventi: “					

		◆ mareggiata; ◆ marea; ◆ maremoto; ◆ penetrazione di acqua marina; ◆ variazione della falda freatica; ◆ umidità; ◆ stillicidio; ◆ trasudamento; ◆ infiltrazione e allagamento dovuto dall'impossibilità del suolo di drenare e/o assorbire l'acqua e conseguente accumulo causato da piogge brevi ma di elevatissima intensità (cosiddette "bombe d'acqua")". Inoltre, sono escluse la mancata o anomala produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, se non connesse al diretto effetto dell'inondazione o dell'alluvione sul fabbricato assicurato e qualsiasi altra causa derivante dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo
	SISMA	Sommovimento brusco e repentino della crosta terrestre dovuto a cause endogene, purché i beni assicurati si trovino in un'area individuata tra quelle interessate dal sisma nei provvedimenti assunti dalle autorità competenti, localizzati dalla Rete sismica nazionale dell'Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia (INGV) in relazione all'epicentro del sisma. Non possono essere considerati "sisma" e quindi sono automaticamente esclusi dalla polizza, i seguenti eventi: ◆ eruzioni vulcaniche; ◆ bradisismo; ◆ subsidenza; ◆ valanghe; ◆ slavine; ◆ alluvioni;

		◆ inondazioni; ◆ esondazioni; ◆ allagamenti; ◆ mareggiate; ◆ umidità; ◆ stillicidio; ◆ trasudamento; ◆ infiltrazione e penetrazioni di acqua marina anche se conseguenti a terremoto. Inoltre, è esclusa l'emanazione di calore o radiazioni provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo o da radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche conseguenti a terremoto, nonché i danni causati da mancata o anormale produzione o distribuzione di energia elettrica, termica o idraulica, se non connesse al diretto effetto del terremoto sul fabbricato assicurato e qualsiasi altra causa derivante dall'intervento diretto o indiretto dell'uomo⁴
	FRANA	Movimento, scivolamento o distacco rapido di roccia, detrito o terra lungo un versamento o un intero rilievo sotto l'azione della gravità, scoscendimento di terre e rocce anche non derivate da infiltrazioni d'acqua. Non possono essere considerati "frana" e quindi sono automaticamente esclusi dalla polizza, i seguenti eventi: ◆ sisma; ◆ alluvione; ◆ inondazione ed esondazione; ◆ eruzioni vulcaniche; ◆ bradisismo; ◆ subsidenza; ◆ valanghe e slavine; ◆ il movimento, scivolamento o distacco graduale di

⁴ FAQ ANIA.

	roccia, detrito o terra. Inoltre, sono escluse: ◆ le frane dovute ad errori di progettazione/costruzione nel riporto o di lavoro di scavo di pendii naturali o artificiali purché il franamento si sia verificato nei 10 anni successivi all'effettuazione dei suddetti lavori; ◆ le frane già note o potenzialmente già note. La relazione illustrativa al D.M. n. 18/2025 chiarisce che le c.d. "bombe d'acqua" non sono incluse tra gli eventi che costituiscono <i>"alluvione, inondazione ed esondazione"</i>.														
DANNO INDENNIZZABILE, SCOPERTI E MASSIMALI	Il perimetro della copertura assicurativa è definito con regole ad hoc a seconda della tipologia di bene assicurato: <table border="1"> <thead> <tr> <th>BENE</th><th>IMPORTO MASSIMO ASSICURABILE (c.d. "Somma assicurata")</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>FABBRICATI</td><td>Valore di ricostruzione a nuovo, ossia l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità</td></tr> <tr> <td>IMPIANTI</td><td rowspan="3">Valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato (costo di rimpiazzo)</td></tr> <tr> <td>ATTREZZATURE</td></tr> <tr> <td>MACCHINARI</td></tr> <tr> <td>TERRENI</td><td>Costi necessari per sgomberare, bonificare e ripristinare il terreno in una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato (primo rischio assoluto)</td></tr> </tbody> </table> Per determinare la copertura assicurativa e gli eventuali scoperti occorre distinguere due ipotesi: <table border="1"> <thead> <tr> <th>SOMMA ASSICURATA</th><th>SCOPERTO</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>≤ 30 milioni di euro</td><td>Avuto riguardo al totale complessivo delle ubicazioni assicurate, le polizze assicurative possono prevedere, qualora convenuto dalle</td></tr> </tbody> </table>	BENE	IMPORTO MASSIMO ASSICURABILE (c.d. "Somma assicurata")	FABBRICATI	Valore di ricostruzione a nuovo , ossia l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità	IMPIANTI	Valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato (costo di rimpiazzo)	ATTREZZATURE	MACCHINARI	TERRENI	Costi necessari per sgomberare, bonificare e ripristinare il terreno in una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato (primo rischio assoluto)	SOMMA ASSICURATA	SCOPERTO	≤ 30 milioni di euro	Avuto riguardo al totale complessivo delle ubicazioni assicurate, le polizze assicurative possono prevedere, qualora convenuto dalle
BENE	IMPORTO MASSIMO ASSICURABILE (c.d. "Somma assicurata")														
FABBRICATI	Valore di ricostruzione a nuovo , ossia l'importo necessario per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con beni equivalenti per materiali, tipologia, caratteristiche costruttive, dimensioni e funzionalità														
IMPIANTI	Valore necessario a sostenere i costi di sostituzione dei beni danneggiati con beni della medesima utilità, correntemente offerti sul mercato (costo di rimpiazzo)														
ATTREZZATURE															
MACCHINARI															
TERRENI	Costi necessari per sgomberare, bonificare e ripristinare il terreno in una condizione pari a quella precedente all'evento assicurato (primo rischio assoluto)														
SOMMA ASSICURATA	SCOPERTO														
≤ 30 milioni di euro	Avuto riguardo al totale complessivo delle ubicazioni assicurate, le polizze assicurative possono prevedere, qualora convenuto dalle														

		parti, uno scoperto , che rimane a carico dell'assicurato, non superiore al 15% del danno indennizzabile
	>30 milioni di euro	Avuto riguardo al totale complessivo delle ubicazioni assicurate, ovvero per le grandi imprese, la determinazione della percentuale di danno indennizzabile che rimane a carico dell'assicurato è rimessa alla libera negoziazione delle parti .
Inoltre, in caso di importi particolarmente elevati, la somma assicurata può essere ridotta attraverso l'applicazione di ulteriori limiti: ◆ per le imprese con somma assicurata fino a 1 milione di euro: il massimale di polizza sarà pari alla somma assicurata; ◆ per le imprese con somma assicurata tra 1 e 30 milioni di euro: il massimale di polizza non potrà essere inferiore al 70% della somma assicurata; ◆ per le imprese con somma assicurata oltre 30 milioni di euro: il massimale di polizza sarà pattuito liberamente tra le parti.  La polizza obbligatoria copre esclusivamente i danni materiali e diretti al fabbricato e al contenuto, mentre non sono coperti i danni indiretti (ad esempio, la “business interruption”).		
SANZIONI	Attualmente, la mancata stipula delle assicurazioni entro i termini di legge comporterà, per chi non si adegua, l'impossibilità di accedere ad alcuni incentivi di competenza della Direzione Generale per gli incentivi alle imprese del Ministero delle Imprese e del made in Italy ⁵ .	
	ELENCO INCENTIVI “PRECLUSI” EX D.M. 19.6.2025 (NON TASSATIVO)	
	INCENTIVO	
	Contratti di sviluppo	
	Interventi di riqualificazione destinati alle aree di crisi industriale ex Legge 181/1989	
	Nuova Marcora	
	Bando Smart & Start	
	Agevolazioni a sostegno di progetti di ricerca e sviluppo per la riconversione dei processi produttivi nell'ambito dell'economia circolare	

⁵ individuati dal D.M. 18.06.2025 del Mimit.

Fondo per la salvaguardia dei livelli occupazionali e la prosecuzione dell'attività d'impresa

Mini contratti di sviluppo

Agevolazioni alle imprese per la diffusione e il rafforzamento dell'economia sociale
--

Sostegno per l'autoproduzione di energia da fonti rinnovabili nelle PMI

Finanziamento di start-up

Supporto a start-up e venture capital attivi nella transizione ecologica
--

Secondo il Mimit, la disciplina delle sanzioni **non è autoapplicativa**: spetta a ciascuna Amministrazione titolare di misure di sostegno definire e comunicare le modalità con cui intende tener conto dell'inadempimento.

Inoltre, l'elenco degli incentivi indicati **non è esaustivo**, (così come specificato nell'avviso del Mimit del 5 agosto 2025).



Le sanzioni **non sono retroattive**: si applicano solo ai contributi, sovvenzioni o agevolazioni richiesti dopo la data di entrata in vigore del provvedimento attuativo di ciascuna Amministrazione. Restano, quindi, validi i benefici già ottenuti prima di tale data.

In capo alle **imprese di assicurazione**, in caso di accertamento di violazione o elusione dell'obbligo a contrarre, incluso il rinnovo, IVASS provvede a irrogare la sanzione amministrativa pecuniaria da **100.000 a 500.000 euro**.

DECRETO FISCALE - NOVITÀ ESENZIONE IMU PER ASD E SSD

La **Legge 108/2025**, di **conversione** del c.d. “**Decreto fiscale**”, (D.L. 84/2025) ha previsto una particolare **procedura** per la **verifica dell'esenzione dall'IMU** per gli **immobili di proprietà** di associazioni e società sportive dilettantistiche (**ASD e SSD**).

In particolare, sarà **compito** dei **Comuni fissare i parametri** della “**non commercialità**” dell'**attività svolta** da tali enti. In **via transitoria** il **requisito** viene **rispettato** con l'**iscrizione al RASD**.

DECRETO FISCALE - NOVITÀ ESENZIONE IMU PER ASD E SSD					
PREMESSA	L'art. 1, comma 759 della “Legge di Bilancio 2020”⁶ – contenente le fattispecie che fruiscono dell'esenzione IMU – alla lettera g) prevede che sono esenti IMU gli immobili: ♦ posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali (ENC)⁷; ♦ destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività specificamente previste⁸. Per espressa previsione normativa a tali immobili si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 91-bis del D.L. 1/2012 nonché al regolamento di cui al Decreto MEF n. 200 del 19.11.2012.				
	<table><tr><th colspan="2">IMMOBILI CHE GODONO DELL'ESENZIONE IMU</th></tr><tr><td>UTILIZZATI DA ENC</td><td>utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c) del Tuir (esclusi quelli posseduti da partiti politici comunque assoggettati ad IMU), ossia gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti in Italia</td></tr></table>	IMMOBILI CHE GODONO DELL'ESENZIONE IMU		UTILIZZATI DA ENC	utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c) del Tuir (esclusi quelli posseduti da partiti politici comunque assoggettati ad IMU), ossia gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti in Italia
	IMMOBILI CHE GODONO DELL'ESENZIONE IMU				
UTILIZZATI DA ENC	utilizzati dai soggetti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c) del Tuir (esclusi quelli posseduti da partiti politici comunque assoggettati ad IMU), ossia gli enti pubblici e privati diversi dalle società, i trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale nonché gli organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti in Italia				

⁶ Legge 160/2019.

⁷ soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs 504/1992.

⁸ nella medesima lettera i).

	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="480 392 687 853"> DESTINATI AD ATTIVITÀ NON COMMERCIALE </td><td data-bbox="687 392 1447 853"> destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle c.d. "attività meritevoli", ossia attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, comma 1, lettera a) della Legge 222/1985 ovvero, in caso di utilizzo promiscuo (esercizio anche di attività commerciali), con esenzione IMU per la sola parte destinata o riferibile all'attività non commerciale e assoggettamento ad IMU per la parte destinata o riferibile all'attività commerciale </td></tr> </table> L'art. 1, comma 71 della Legge 213/2023, con valore di "interpretazione autentica" (dunque, retroattiva) ha esteso l'esenzione agli immobili posseduti da ENC (circolare MEF n. 2/DF del 16.07.2024): ◆ concessi in comodato ad altro ENC funzionalmente e strutturalmente collegato all'ENC comodante al fine di condurre esclusivamente una delle attività di cui al citato art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs 504/1992; ◆ anche laddove temporaneamente inutilizzati dal comodatario.	DESTINATI AD ATTIVITÀ NON COMMERCIALE	destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle c.d. "attività meritevoli", ossia attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, comma 1, lettera a) della Legge 222/1985 ovvero, in caso di utilizzo promiscuo (esercizio anche di attività commerciali), con esenzione IMU per la sola parte destinata o riferibile all'attività non commerciale e assoggettamento ad IMU per la parte destinata o riferibile all'attività commerciale
DESTINATI AD ATTIVITÀ NON COMMERCIALE	destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle c.d. "attività meritevoli", ossia attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, comma 1, lettera a) della Legge 222/1985 ovvero, in caso di utilizzo promiscuo (esercizio anche di attività commerciali), con esenzione IMU per la sola parte destinata o riferibile all'attività non commerciale e assoggettamento ad IMU per la parte destinata o riferibile all'attività commerciale		
UTILIZZO "MISTO" DELL'IMMOBILE	Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista: ◆ l'esenzione si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività; ◆ alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'art. 2 del D.L. 3 ottobre 2006, n. 262. Quindi, nei casi in cui non sia possibile procedere al frazionamento, già a partire dal 01.01.2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione, in relazione alla quale, con Decreto del MEF n. 200/2012, sono stabiliti: ◆ le modalità e le procedure per darvi corso, ◆ gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale,		

- ♦ i requisiti, generali e di settore, per qualificare le attività di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D.Lgs 504/1992 come svolte con modalità non commerciali.

L'art. 5 del D.L. n.1/2012 fissa i **requisiti per l'individuazione della frazione di immobile** sul quale riconoscere l'esenzione Imu nel caso di utilizzo misto dell'immobile dove non possa essere scorporata una frazione di questo specificamente destinata all'attività commerciale. Vengono in particolare individuati tre parametri da seguire.

Tali parametri sono i seguenti:

SPAZIO	per le unità immobiliari destinate ad una utilizzazione mista, la proporzione tra attività istituzionale e commerciale è prioritariamente determinata in base alla superficie destinata allo svolgimento delle attività commerciali e di quelle istituzionali con modalità commerciali rispetto alla superficie complessiva dell'immobile
DESTINATARI	per le unità immobiliari che sono indistintamente 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
TEMPO	nel caso in cui l'utilizzazione mista 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 e di quelle non commerciali

Se con riferimento a **tutta la superficie**, per **tutto il periodo dell'anno**, l'immobile fosse **destinato** ad **attività istituzionali** realizzate con modalità **non commerciali**, l'**immobile** risulterebbe **interamente esente**. In caso contrario, se uno di questi parametri non fosse pari al 100%, la percentuale andrebbe conseguentemente rideterminata.

	Una volta determinata tale percentuale, occorre applicarla alla rendita catastale nella determinazione della base imponibile IMU. Ovviamente il Comune di ubicazione dell'immobile non può essere a conoscenza della quantificazione dei parametri utilizzati, dall'ente non commerciale, per la determinazione della percentuale di rilevanza dell'immobile, ragion per cui: ♦ la percentuale deve essere dichiarata al Comune stesso tramite presentazione di dichiarazione IMU (come peraltro devono essere comunicati gli immobili completamente esenti); ♦ la misura dichiarata manterrà valore anche per i successivi periodi d'imposta se non intervengono variazioni nell'utilizzo.						
ATTIVITÀ SPORTIVE	Il D.M. del MEF n. 200/2012 prevede che per "attività sportive" (incluse nell'esenzione) si intendono le attività: <table border="1"> <tr> <td>a)</td><td>rientranti nelle discipline riconosciute dal CONI</td></tr> <tr> <td>b)</td><td>svolte dalle associazioni sportive e dalle relative sezioni non aventi scopo di lucro</td></tr> <tr> <td>c)</td><td>affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi dell'art. 90 della Legge 289/2002⁹</td></tr> </table> Lo svolgimento di attività sportive si ritiene effettuato con "modalità non commerciali" se le medesime attività sono svolte: ♦ a titolo gratuito; ♦ dietro versamento di un corrispettivo 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 servizio¹⁰.	a)	rientranti nelle discipline riconosciute dal CONI	b)	svolte dalle associazioni sportive e dalle relative sezioni non aventi scopo di lucro	c)	affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi dell'art. 90 della Legge 289/2002 ⁹
a)	rientranti nelle discipline riconosciute dal CONI						
b)	svolte dalle associazioni sportive e dalle relative sezioni non aventi scopo di lucro						
c)	affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi dell'art. 90 della Legge 289/2002 ⁹						
NUOVA ESENZIONE PREVISTA DALLA	Con la pubblicazione nella G.U. 01.08.2025 della Legge 108/2025 è stato convertito, con modificazioni, il DL n. 84/2025 (cd. "decreto Fiscale"). Tra le						

⁹ art. 1, comma 1, lettera m) del D.M. 200/2012.

¹⁰ ex art. 4, comma 6 del D.M. 200/2012.

**LEGGE DI
CONVERSIONE
DEL “DECRETO
FISCALE”**

varie disposizioni è stata introdotta una regola per **verificare** il rispetto dell'esercizio di attività sportive con “**modalità non commerciali**”.

In particolare, l'art. 6-bis, comma 1 del D.L. 84/2025:

- ♦ **attribuisce ai Comuni** l'onere di individuare annualmente, sentite le rappresentanze sportive locali,
- ♦ i **corrispettivi medi** previsti per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nello stesso ambito territoriale.



Per “**ambito territoriale**” si intende quello **comunale**; tuttavia, in **assenza di strutture di riferimento** nell'ambito del singolo Comune, detto ambito può essere **allargato** fino a quello **regionale**.

La norma prevede che i corrispettivi medi:

- ♦ siano individuati con cadenza annuale,
- ♦ vengano pubblicati da ciascun comune nel proprio sito internet istituzionale.

Temporaneamente, nell'attesa che i comuni provvedano all'attuazione completa delle nuove disposizioni, il legislatore ha previsto una disciplina transitoria.



Per poter usufruire dell'esenzione IMU, è sufficiente che le ASD e SSD risultino **iscritte nel Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD)**, istituito dall'art. 4 del D.Lgs 39/2021.

PERDITE DI ESERCIZIO - ULTIME NOVITÀ SUL TRATTAMENTO FISCALE

Le regole sul riporto delle perdite fiscali sono state oggetto di diversi interventi legislativi negli ultimi anni. Per i soggetti IRES è possibile compensare le perdite senza limiti temporali, ma con **specifici vincoli percentuali**.

Dal 2021, la disciplina è stata estesa anche ai soggetti IRPEF in regime d'impresa e ai soci di società di persone. Diversa, invece, la situazione per i professionisti, ai quali è concessa solo la compensazione orizzontale. Con la riforma fiscale più recente, sono state ridisegnate le condizioni che limitano il riporto delle perdite.

PERDITE DI ESERCIZIO - ULTIME NOVITÀ SUL TRATTAMENTO FISCALE	
SOGGETTI IRES	Per i soggetti IRES, analogamente a quanto avviene in caso di utile, l'ammontare fiscale della perdita di esercizio è determinato apportando al risultato economico civilistico le opportune variazioni in aumento e in diminuzione dettate dalla normativa fiscale. In merito al riporto, l'art. 84 del Tuir prevede una disciplina diversa a seconda che la perdita sia realizzata: ♦ nei primi tre periodi d'imposta; ♦ nei periodi d'imposta successivi al terzo.

PERDITE DEI PRIMI TRE PERIODI D'IMPOSTA	Ai fini dell'applicazione dell'articolo 84, comma 2 del Tuir è necessario che ricorrano le seguenti condizioni: ♦ società neocostituita (requisito soggettivo); ♦ nuova attività produttiva (requisito oggettivo). Sono escluse dall'applicazione dell'art. 84, comma 2: ♦ le società risultanti da operazioni straordinarie di fusione e scissione; ♦ le società, seppur neocostituite, che acquisiscano attività preesistenti. In altri termini, le società neocostituite svolgenti nuove attività produttive, laddove producano perdite d'esercizio nei primi tre periodi d'imposta, possono riportare le menzionate perdite in diminuzione del reddito complessivo relativo ai periodi d'imposta successivi: ♦ senza limiti di tempo; ♦ in misura pari al 100% del reddito imponibile e per l'intero importo che trova capienza in tale ammontare. Tale norma è applicabile anche alle stabili organizzazioni in Italia di società ed enti non residenti.
PERDITE DEI PERIODI SUCCESSIVI AL TERZO	L'art. 84, comma 1 del Tuir dispone che: <i>la perdita di un periodo d'imposta, determinata con le stesse norme valevoli per la determinazione del reddito, può essere computata in diminuzione del reddito dei periodi d'imposta successivi in misura non superiore all'ottanta per cento del reddito imponibile di ciascuno di essi e per l'intero importo che trova capienza in tale ammontare.</i> In altri termini, la perdita fiscale conseguita in un periodo d'imposta può essere computata in diminuzione dei redditi prodotti negli esercizi successivi – senza limiti di tempo – in misura non superiore all'80% del reddito imponibile di ciascun periodo d'imposta e per l'intero importo che trova capienza in tale ammontare. Ciò significa che, potendo abbattere al massimo l'80%, almeno il 20% del reddito conseguito è oggetto di tassazione. Le perdite fiscali riportabili vanno utilizzate nei successivi periodi d'imposta per l'intero importo consentito. In altri termini, non è possibile determinare

	discrezionalmente un <i>quantum</i> di perdite da compensare con redditi prodotti nel periodo d'imposta, e di riportare l'eccedenza al futuro, bensì è "obbligatorio" utilizzare l'intero ammontare che trova capienza nel reddito.
IL DIVIETO DI RIPORTO DELLE PERDITE	L'art. 8, comma 1, lettera b), del D.Lgs n. 358/1997 introduce il divieto di riporto delle perdite al comma 3 dell'art. 84. La norma inibisce il riporto delle perdite quando si verifichino congiuntamente le seguenti ipotesi: ♦ la maggioranza delle partecipazioni con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della società che ha realizzato le perdite viene trasferita o acquisita da terzi, anche a titolo temporaneo; ♦ nel periodo compreso tra i due anni antecedenti e i due anni successivi a quello nel corso del quale si è verificato il predetto trasferimento delle partecipazioni, viene modificata l'attività principale di fatto esercitata dall'impresa nei periodi d'imposta in cui le perdite sono state realizzate. In merito alla modifica dell'attività, essa si intende realizzata, per espressa previsione normativa, in casi di: ♦ cambiamento di settore o di comparto merceologico; ♦ di acquisizione di azienda o ramo di essa. Per quanto concerne la variazione della compagine sociale, si ritiene che, se la cessione delle quote avviene: ♦ entro il primo semestre solare, le perdite da considerare saranno quelle alla chiusura dell'esercizio precedente; ♦ a partire dal primo luglio le limitazioni riguarderanno anche le perdite dell'esercizio in cui è avvenuta la cessione. L'esimente di cui previgente comma 3, quarto periodo, dell'art. 84 del TUIR, oggi è riproposta al nuovo comma 3-bis, che cita: <i>Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano qualora dal conto economico del soggetto che riporta le perdite, quale risulta dal bilancio relativo all'esercizio chiuso alla data di riferimento delle perdite di cui al comma 3, risulta un ammontare di ricavi e proventi dell'attività caratteristica e un ammontare delle spese per prestazioni di lavoro subordinato e relativi contributi, di cui all'articolo 2425 del codice civile, superiore al 40 per cento di quello risultante dalla media degli ultimi</i>

due esercizi anteriori; per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali si assumono le componenti di conto economico corrispondenti.

Il divieto al riporto della perdita, dunque, non opera se è superato il c.d. “**test di vitalità**”, ossia se risulti un **ammontare dei ricavi e proventi dell'attività caratteristica**, nonché entità di **spese per prestazioni di lavoro subordinato e relativi contributi, superiore al 40% della media dei due esercizi anteriori**.

Tuttavia, si precisa che, diversamente dalla previgente previsione, se la cessione è avvenuta:

- ♦ **entro il primo semestre solare**, si dovranno prendere come riferimento i **valori dell'esercizio antecedente alla cessione (N-1) e confrontarli con la media dei due precedenti (N-2 e N-3)**;
- ♦ a partire dal primo **luglio**, si dovranno prendere come riferimento i **valori dell'esercizio in corso (N) e confrontarli alla media dei due precedenti (N-1 e N-3)**.



Per la società che supera il c.d. “testo di vitalità”, la **perdita è riportabile per un importo non eccedente il valore economico del patrimonio netto della società che riporta le perdite**.

Il comma 3-ter, prevede che il **patrimonio economico** in questione deve:

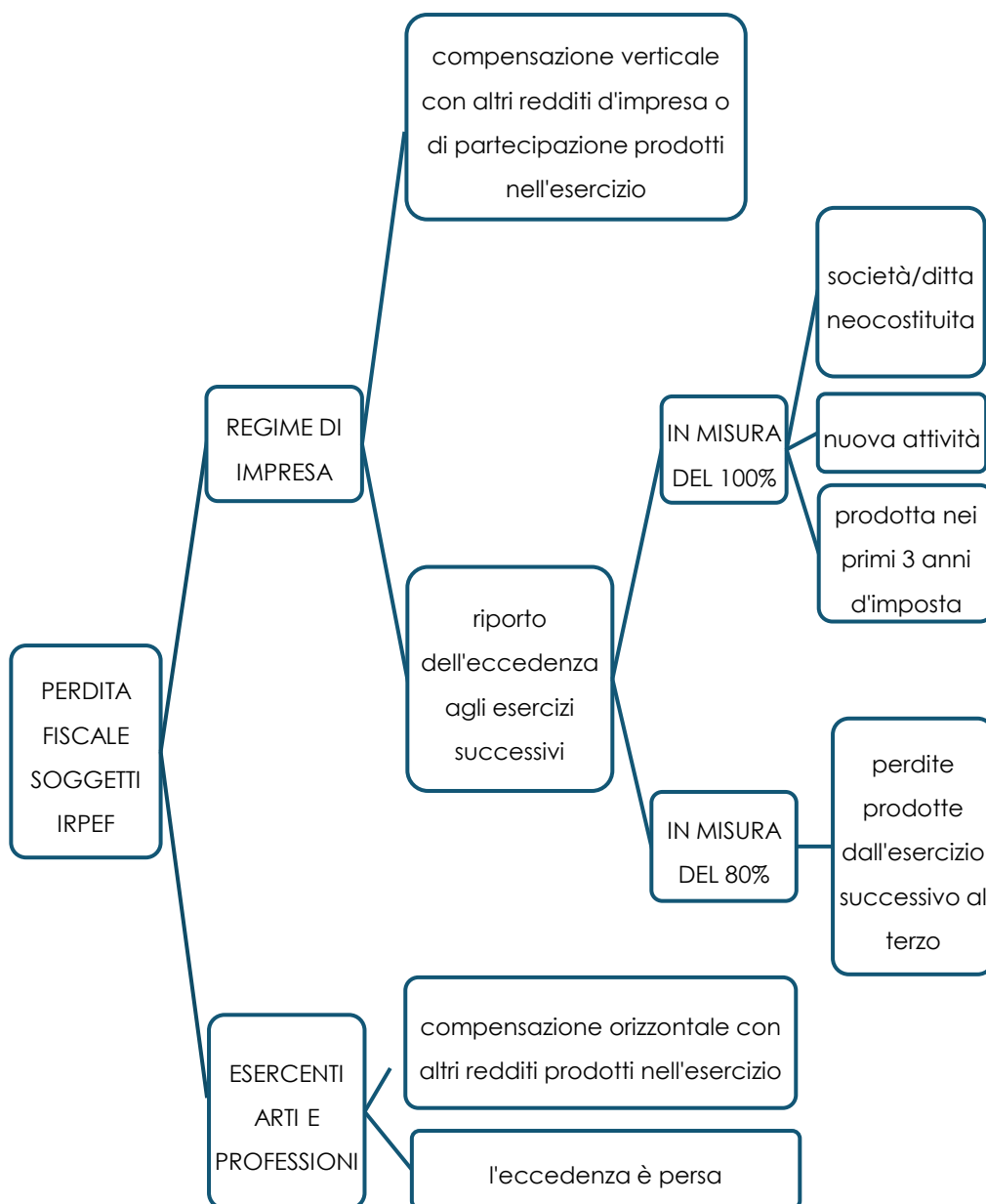
- ♦ essere **valutato**:
 - ✓ **alla data di chiusura dell'esercizio precedente** alla cessione **se** quest'ultima si verifichi nel **primo semestre**;
 - ✓ **alla data di chiusura dell'esercizio in cui avviene la cessione**, se quest'ultima si verifichi **a partire da luglio**;
- ♦ risultare da una **perizia giurata** redatta da un professionista incaricato dalla società¹¹. Tuttavia, in **assenza di relazione giurata** di stima, il **riporto delle perdite** è consentito nei limiti del valore del **patrimonio netto contabile**:

¹¹ Scelto tra quelli indicati all'art. 2409-bis, comma 1 del codice civile, al quale si applicano le disposizioni dell'art. 64 del codice di procedura civile.

	✓ alla data di chiusura dell'esercizio precedente alla cessione se quest'ultima si verifichi nel primo semestre; ✓ alla data di chiusura dell'esercizio in cui avviene la cessione, se quest'ultima si verifichi a partire da luglio; ✓ senza tener conto dei conferimenti e versamenti fatti negli ultimi 24 mesi anteriori; ♦ essere ridotto di un importo pari al doppio della somma dei conferimenti e versamenti effettuati nei 24 mesi precedenti la data delle perdite di cui al comma 3. La medesima disciplina può essere applicata anche ai soggetti IRPEF "limitatamente alle società in nome collettivo ed in accomandita semplice" per effetto del rinvio normativo dell'art. 8, comma 3 del Tuir all'art. 84, comma 3 dello stesso Testo Unico.
RIEPILOGO RIPORTO PERDITE PER SOGGETTI IRES	<pre> graph LR A[RIPORTO DELLA PERDITA FISCALE SOGGETTI IRES] --> B[IN MISURA DEL 100%] A --> C[IN MISURA DEL 80%] B --> D[società neocostituita] B --> E[nuova attività] B --> F[prodotta nei primi 3 anni d'imposta] C --> G[perdite prodotte dall'esercizio successivo al terzo] C --> H[società risultante da operazione straordinaria] C --> I[società neocostituita ma con attività preesistente (conferimento d'azienda o ramo, fitto d'azienda)] </pre>
SOGGETTI IRPEF	La disciplina relativa al trattamento delle perdite fiscali per i soggetti IRPEF è racchiusa nell'art.8 del Tuir ed è stata oggetto di profonda modifica dalla Legge n.145/2018, la quale ha "allineato" la disciplina del riporto perdite del reddito d'impresa del soggetto IRPEF con quella prevista per i soggetti IRES, a prescindere dal regime contabile adottato. L'attuale disciplina si differenzia a seconda che il contribuente – soggetto IRPEF – sia:

	♦ lavoratore autonomo esercente arte o professione; ♦ in regime d'impresa (contabilità semplificata e ordinaria).
SOGGETTI IRPEF ESERCENTI ARTI E PROFESSIONI	Per gli esercenti arti e professioni, l'art. 8, comma 1 del Tuir prevede che: <i>il reddito complessivo si determina sommando i redditi di ogni categoria che concorrono a formarlo e sottraendo le perdite derivanti dall'esercizio di arti e professioni.</i> Pertanto, la perdita può essere utilizzata in compensazione orizzontale con altri redditi generati nel periodo di qualsiasi natura, ma non è prevista il riporto della stessa agli esercizi successivi.
SOGGETTI IRPEF IN REGIME DI IMPRESA	L'art. 8, comma 3, del Tuir stabilisce che: <i>le perdite derivanti dall'esercizio di imprese commerciali e quelle derivanti dalla partecipazione in società in nome collettivo e in accomandita semplice sono computate in diminuzione dei relativi redditi conseguiti nei periodi d'imposta e, per la differenza, nei successivi, in misura non superiore all'80 per cento dei relativi redditi conseguiti in detti periodi d'imposta e per l'intero importo che trova capienza in essi.</i> Inoltre, la norma rinvia la disciplina delle perdite conseguite nei primi tre periodi d'imposta all'art.84, comma 2 del Tuir. Per cui: ♦ le "perdite di periodo" possono essere utilizzate dapprima in "compensazione orizzontale", in misura piena, con eventuali ulteriori redditi d'impresa conseguiti dal soggetto IRPEF nel medesimo periodo; ♦ l'eventuale eccedenza è riportabile in diminuzione dei redditi prodotti negli esercizi successivi. Quanto all'ammontare, occorre distinguere se: ✓ le perdite sono prodotte nei primi tre anni d'imposta – fermo restando che si tratti di una nuova attività – sono riportabili in misura del 100% del reddito d'impresa, ✓ le perdite sono rilevate nei periodi successivi al terzo, possono essere portati in diminuzione del reddito d'impresa in misura dell'80% di quest'ultimo.

**RIEPILOGO
SOGGETTI IRPEF**



**SOCIETÀ DI
PERSONE: LE
PERDITE
D'ESERCIZIO**

L'art. 8, comma 2 del Tuir dispone che:

le perdite delle società in nome collettivo e in accomandita semplice di cui all'art. 5, nonché quelle delle società semplici e delle associazioni di cui allo stesso articolo derivanti dall'esercizio di arti e professioni, si sottraggono per ciascun socio o associato nella proporzione stabilita dall'art. 5.



In linea di principio, la norma prevede che l'utile o la **perdita d'esercizio** siano **attribuiti** a coloro che risultano **soci alla chiusura del periodo d'imposta**, nello stesso periodo di produzione del reddito e indipendentemente dall'effettiva percezione, **in maniera proporzionale alle quote detenute all'inizio del periodo d'imposta**.

Nell'ipotesi in cui, **nell'anno d'imposta, vari la quota di partecipazione** del socio:

- ♦ **ferma restando la compagine sociale preesistente**, ai fini fiscali la variazione ha effetto dall'anno d'imposta successivo;
- ♦ **modificando** altresì **la compagine sociale**, ai fini fiscali la variazione ha effetto immediato e il risultato d'esercizio (utile o perdita) è attribuito secondo le nuove quote di partecipazione esistenti alla chiusura dell'esercizio.

Il reddito imputato al socio di società di persone ha natura di **reddito da partecipazione**, il quale, non essendo contemplato dal TUIR, va inquadrato nella categoria reddituale propria della società che lo produce, quindi, per le partecipazioni in SNC e SAS, trattasi di **reddito d'impresa**.

La modalità con cui l'utile o la perdita della società concorre a determinare il **reddito del socio** sono diverse a seconda che quest'ultimo sia o meno un imprenditore. In particolare, se il socio è:

- ♦ **una persona fisica non titolare di partita IVA ovvero titolare di reddito d'impresa**, concorre a formare il reddito complessivo per trasparenza e, in caso di perdita, la stessa è:

	✓ deducibile, in misura piena, solo da potenziali altri redditi d'impresa conseguiti nell'anno (c.d. "compensazione verticale"), ✓ l'eventuale eccedenza è riportabile, senza limiti di tempo, in diminuzione dei redditi della medesima categoria nel limite dell'80% del reddito imponibile (ovvero nel 100% nell'ipotesi di perdite prodotte nei primi tre periodi d'imposta); ♦ una società soggetta ad IRES, concorre a formare reddito d'impresa, e l'eventuale perdita riduce gli utili attribuiti nei periodi d'imposta successivi dalle medesime società senza limiti di tempo¹².
--	---

Giuseppe Iannibelli

¹² art. 101, comma 6, del D.P.R. n. 917/1986: "le perdite attribuite per trasparenza dalle società in nome collettivo e in accomandita semplice sono utilizzabili solo in abbattimento degli utili attribuiti in trasparenza dalla stessa società che ha generato le perdite".