

IMU associazioni sportive: l'iscrizione al RASD garantisce l'esenzione

SINTESI OPERATIVA

Con le modifiche inserite nel decreto fiscale D.L. 84/2025 (convertito con Legge 108/2025), il panorama tributario per chi opera nel mondo dello sport dilettantistico ha finalmente trovato una disciplina più chiara, almeno sulla carta. Le associazioni e società sportive dilettantistiche che posseggono immobili destinati alla pratica sportiva possono ottenere lo sgravio dall'imposta municipale propria, ma a patto di rispettare alcuni paletti ben precisi. Fino ad oggi, del resto, le controversie con i Comuni non sono mancate.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con le modifiche inserite nel decreto fiscale D.L. 84/2025 (convertito con Legge 108/2025), il panorama tributario per chi opera nel mondo dello sport dilettantistico ha finalmente trovato una disciplina più chiara, almeno sulla carta. Le associazioni e società sportive dilettantistiche che posseggono immobili destinati alla pratica sportiva possono ottenere lo sgravio dall'imposta municipale propria, ma a patto di rispettare alcuni paletti ben precisi. Fino ad oggi, del resto, le controversie con i Comuni non sono mancate. Anzi. Spesso la definizione di "attività non commerciale" è diventata terreno di scontro, con interpretazioni discordanti che hanno generato contenziosi a catena. Ora il legislatore ha tentato di fare ordine, introducendo due requisiti che devono coesistere affinché l'esenzione si applichi davvero.



Cosa sapere in un minuto

REQUISITI PER L'ESENZIONE IMU

- ◆ Iscrizione obbligatoria al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche (RASD)
- ◆ Immobili destinati esclusivamente ad attività sportive non commerciali
- ◆ Servizi offerti gratuitamente o con compenso simbolico non superiore al 50% dei prezzi medi di mercato
- ◆ Vale sia per associazioni sportive dilettantistiche (ASD) che per società sportive dilettantistiche (SSD)

DISCIPLINA TRANSITORIA

- ◆ In attesa che i Comuni determinino i corrispettivi medi, basta la sola iscrizione al RASD per ottenere l'esenzione
- ◆ La misura transitoria vale per il saldo IMU 2025 (scadenza 16 dicembre)
- ◆ Non sono previsti rimborsi per le somme già versate in precedenza

COMPITI DEI COMUNI

- ◆ Individuare annualmente i corrispettivi medi delle attività sportive sul territorio
- ◆ Consultare le rappresentanze sportive locali prima della determinazione
- ◆ Pubblicare i valori di riferimento sul sito istituzionale comunale
- ◆ Termine prorogato al 15 settembre 2025 per deliberare le aliquote IMU

EFFETTI SUI CONTENZIOSI

- ◆ Per le annualità precedenti alla determinazione dei corrispettivi medi, è sufficiente dimostrare l'iscrizione al RASD
- ◆ La norma ha efficacia retroattiva e si applica anche ai giudizi pendenti
- ◆ Le associazioni contestate dai Comuni possono richiamare le nuove disposizioni nelle difese

IL NUOVO QUADRO NORMATIVO PER GLI ENTI SPORTIVI

Secondo quanto stabilito dal decreto fiscale, possono accedere al beneficio esclusivamente quegli enti che risultano iscritti al Registro nazionale delle attività sportive dilettantistiche. Parliamo quindi di ASD (associazioni sportive dilettantistiche) e di SSD (società a responsabilità limitata sportive dilettantistiche) che operano senza finalità di lucro.

La norma richiede però qualcosa in più della semplice iscrizione. Gli immobili devono essere utilizzati esclusivamente per lo svolgimento delle attività sportive, e qui viene il bello: queste attività devono configurarsi come non commerciali. Cosa significa nella prassi? Che i servizi vanno offerti gratuitamente, oppure dietro corrispettivo simbolico.

Il punto delicato sta proprio nel capire quando un prezzo può definirsi "simbolico". Il legislatore ha fissato una soglia: il compenso richiesto non deve superare il 50% dei prezzi medi praticati per attività analoghe svolte a scopo di lucro nella stessa area comunale. Una palestra gestita da un'associazione dilettantistica, per dire, dovrebbe applicare tariffe ben inferiori rispetto a una palestra commerciale che opera nel medesimo territorio.

LA DEFINIZIONE DEI CORRISPETTIVI SIMBOLICI SPETTA AI COMUNI

Il nuovo articolo 6-bis introdotto durante la conversione parlamentare attribuisce agli enti locali un compito non da poco: determinare annualmente i corrispettivi medi delle attività sportive praticate nell'ambito territoriale di riferimento. Occorre sentire le rappresentanze sportive locali, confrontare le tariffe delle strutture che operano in regime concorrenziale, e infine pubblicare l'elenco sul sito istituzionale del Comune.

Si tratta di un meccanismo che dovrebbe garantire trasparenza. Ogni Comune dovrà indicare, voce per voce, quali sono i prezzi di riferimento per le diverse discipline: corsi di nuoto, utilizzo campi da calcio, lezioni di tennis e via dicendo. Solo così sarà possibile verificare se un'associazione rientra o meno nei parametri previsti per beneficiare dell'esenzione dall'IMU.

La ratio è chiara: evitare che soggetti formalmente dilettantistici ma sostanzialmente commerciali possano sottrarsi all'imposizione. Un'attività che chiede 80 euro al mese per un corso quando il prezzo medio di mercato è 90 euro non può certo dirsi "simbolica". Viceversa, se la stessa attività viene proposta a 30 euro al mese, ecco che il requisito risulta rispettato.

PERIODO TRANSITORIO: VALE LA SOLA ISCRIZIONE AL REGISTRO

Il decreto ha però previsto una soluzione ponte. Fintanto che i Comuni non avranno individuato e pubblicato i corrispettivi medi di riferimento, l'esenzione IMU può essere applicata sulla base del solo requisito oggettivo: l'iscrizione al RASD. Questo registro è operativo dal 31 agosto 2022 secondo quanto disposto dal D.Lgs. 39/2021.

Nella sostanza, un'associazione regolarmente iscritta non deve preoccuparsi, almeno per il momento, di dimostrare che i propri prezzi siano inferiori al 50% delle tariffe di mercato. Basta l'iscrizione. È una semplificazione notevole che permette di applicare l'agevolazione già per il saldo IMU 2025, la cui scadenza è fissata al 16 dicembre.

La disposizione transitoria va letta come una presa d'atto della difficoltà pratica: molti Comuni non hanno ancora gli strumenti per effettuare le rilevazioni necessarie. D'altro canto, il legislatore ha voluto evitare che le associazioni rimasero in un limbo, impossibilitate a fruire di un'esenzione formalmente riconosciuta ma praticamente inapplicabile.

GLI EFFETTI SUI CONTENZIOSI PENDENTI E FUTURI

Questa novità ha risvolti concreti anche sul piano del contenzioso tributario. Prendiamo il caso di un'associazione sportiva che negli anni precedenti ha applicato l'esenzione IMU basandosi sull'iscrizione al registro, ma che ora si trova contestata dal Comune perché i corrispettivi richiesti sarebbero troppo elevati.

Secondo quanto previsto dall'articolo 6-bis, comma 2, del D.L. 84/2025, per le annualità antecedenti alla definizione dei corrispettivi medi sarà sufficiente provare l'iscrizione al RASD. Non occorre dimostrare altro. Questo vale anche per i giudizi già instaurati: nelle controdeduzioni sarà possibile richiamare espressamente la nuova disciplina per ottenere il riconoscimento dell'esenzione.

È bene precisare che la norma esclude espressamente il rimborso delle somme già versate. Chi ha pagato l'IMU in passato non potrà chiedere indietro quanto corrisposto, anche se ora risulta in possesso dei requisiti previsti dal decreto fiscale. Una clausola di salvaguardia che serve a evitare un'ondata di istanze di rimborso da parte degli enti sportivi.

QUALI IMMOBILI RIENTRANO NELL'AGEVOLAZIONE IMU

L'esenzione riguarda esclusivamente gli immobili destinati all'esercizio diretto delle attività sportive. Parliamo quindi di palestre, piscine, campi da gioco, spazi adibiti a spogliatoi e servizi accessori. Devono essere di proprietà dell'associazione o società sportiva dilettantistica, oppure da questa posseduti con altro titolo di disponibilità che consenta l'iscrizione al catasto.

Se l'immobile ha una destinazione mista, ossia viene utilizzato in parte per attività istituzionali e in parte per attività commerciali, l'esenzione si applica soltanto per la quota effettivamente destinata alle attività non lucrative. Bisognerà quindi calcolare i metri quadrati utilizzati esclusivamente per lo sport dilettantistico e versare l'imposta sulla porzione rimanente.

Facciamo un esempio pratico. Supponiamo che un'associazione sportiva possieda una struttura di 1.000 metri quadrati. Di questi, 700 sono destinati alle attività sportive dilettantistiche (campo da calcetto, palestra, spogliatoi), mentre 300 metri quadrati ospitano un bar gestito in forma commerciale. L'esenzione IMU opererà solo sui 700 metri quadrati, mentre per i restanti 300 sarà dovuta l'imposta nella misura ordinaria.

I TERMINI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI ENTI LOCALI

Il decreto fiscale ha previsto anche una proroga per i Comuni. Originariamente chiamati a deliberare le aliquote IMU entro il 28 febbraio di ogni anno, ora dispongono di tempo fino al 15 settembre 2025. Si tratta di una dilatazione significativa che permette agli enti locali di organizzarsi meglio, soprattutto per quanto riguarda la ricognizione dei corrispettivi medi delle attività sportive sul territorio.

Una volta individuati questi valori di riferimento, gli stessi dovranno essere utilizzati come parametro oggettivo per valutare la spettanza dell'esenzione negli anni successivi. Per le annualità pregresse, invece, continuerà a valere il criterio transitorio basato sulla sola iscrizione al registro nazionale.



Le associazioni e società sportive dovranno comunque prestare attenzione. Quando i Comuni avranno pubblicato i corrispettivi medi, sarà necessario verificare che le proprie tariffe rientrino nei limiti previsti. Chi supera il 50% del prezzo medio di mercato rischia di perdere l'agevolazione per gli anni futuri, con conseguente obbligo di versare l'IMU in misura ordinaria.

PROSPETTIVE APPLICATIVE DELLA NUOVA DISCIPLINA

La riforma introdotta dal D.L. 84/2025 cerca di bilanciare due esigenze contrapposte. Da un lato tutelare il mondo dello sport dilettantistico, riconoscendo la sua funzione sociale e il suo carattere non lucrativo. Dall'altro evitare che dietro l'etichetta di "associazione sportiva" si nascondano attività sostanzialmente commerciali che godono di vantaggi fiscali ingiustificati.

Il meccanismo individuato dal legislatore appare ragionevole sulla carta. Fissare parametri oggettivi basati sui prezzi di mercato dovrebbe ridurre le controversie e garantire maggiore certezza. Nella prassi, però, potrebbero emergere difficoltà operative non banali. Quali strutture vanno prese a riferimento per il confronto? Come si calcola il "prezzo medio" se nel territorio comunale esistono offerte molto diversificate?

Si pensi al caso di un piccolo Comune montano dove non esistono palestre commerciali: quale sarà il termine di paragone per stabilire se un'associazione sportiva rispetta o meno il limite del 50%? Il decreto prevede che in questi casi l'ambito territoriale possa essere esteso fino al livello regionale, ma ciò potrebbe generare distorsioni. Un'area urbana densamente popolata avrà parametri ben diversi da una zona rurale con pochi abitanti.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (26/11/2025). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO