

Spett.li CLIENTI  
Loro Sedi

## Oggetto: Circolare n. 10 del 31 maggio 2017 dichiarazione IMU – scadenza 30 giugno

La dichiarazione IMU va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo rispetto alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o siano intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Per cui quella relativa al 2016, va inviata entro il 30 giugno 2017.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In via generale l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune.

**Una novità di quest'anno è quella riferita agli immobili concessi in comodato a genitori e figli laddove è concessa la riduzione dell'IMU al 50%. Se il comodato è avvenuto nel 2016, corre l'obbligo di presentare da parte del proprietario la dichiarazione IMU entro il 30 giugno 2017 (Circolare N.1/DF/2016).**

Dunque, è possibile distinguere i seguenti macro gruppi per i quali è necessario presentare la dichiarazione IMU:

- Quando l'immobile gode di una riduzione dell'imposta;
- Quando il comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Analizziamo le due fattispecie:

### **Gli immobili godono di riduzioni dell'imposta**

Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista sia in quello in cui si perde il relativo diritto. Le fattispecie sono le seguenti:

- **I fabbricati sono stati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati** - per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 2000/445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato.
- **I fabbricati sono di interesse storico o artistico.** Per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. Si tratta di fabbricati previsti dall'art. 10 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*".



- **Gli immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota, ai sensi del comma 9, dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, ossia:**
  - ✓ Quelli relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni.
  - ✓ Quelli posseduti da soggetti passivi IRES;
  - ✓ Quelli locati. La dichiarazione IMU non deve essere presentata nel caso di contratti di locazione/affitto registrati a partire dal 1° luglio 2010. Per i contratti di locazione/affitto registrati prima del 1° luglio 2010, permane, invece, l'obbligo dichiarativo IMU, a meno che i relativi dati catastali non siano stati comunicati al momento della cessione, della risoluzione o della proroga del contratto. Inoltre, la dichiarazione non deve essere presentata anche se il comune ha previsto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, specifiche modalità per il riconoscimento dell'agevolazione, formali e, comunque, non onerosi, quali, ad esempio, la consegna del contratto di locazione o la presentazione di una autocertificazione.
- **I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti "beni merce" per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota.** I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per tali fabbricati, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.
- **I terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP).** Rientrano in tale tipologia di immobili anche le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

## **Il comune non possiede le informazioni per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.**

Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- **L'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.** Il locatario deve presentare la dichiarazione IMU essendo il locatario il soggetto passivo dell'IMU a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso. La società di leasing non ha alcun obbligo dichiarativo. Nel caso, invece, di risoluzione anticipata o di mancato esercizio del diritto di opzione finale (riscatto) del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing, che è il nuovo soggetto passivo e il locatario, che ha cessato di esserlo, sono coloro su cui grava l'onere dichiarativo IMU.
- **L'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali.**
- **L'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile.** Nel caso in cui il comune abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area predeterminato dal comune.
- **Il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile.**
- **L'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato.**
- **L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria.**
- **L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.** Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno.
- **L'immobile è stato concesso in locazione ACP e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità.** Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in

questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno.

- **Gli immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lett. i), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992.**
- **I fabbricati che erano esenti, ai sensi della lett. g), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992 e cioè quelli dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla L. 5 febbraio 1992, n. 104;**
- **L'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;**
- **Il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione che possono determinare una variazione, sia in aumento sia in diminuzione, del valore venale del bene.**
- **È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto.**
- **È intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI.**
- **Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile.** Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
- **L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).** In tale fattispecie l'amministratore del condominio o della comunione è obbligato a presentare la dichiarazione.
- **L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;**
- **Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori).**

Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

## Abitazione principale

Non sussiste l'obbligo dichiarativo per gli immobili adibiti ad abitazione principale. La conoscenza da parte del comune delle risultanze anagrafiche fa venire meno la necessità di presentazione della dichiarazione. Vediamo ora le eccezioni alla regola.

- **Coniugi residenti in immobili diversi nello stesso comune** - Un'eccezione a tale principio si verifica **"nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile"**. Come precisato nella Circolare n. 3/DF/2012 l'ipotesi tipica è quella dell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, nel quale risiede e dimora solo uno dei coniugi - non legalmente separati - poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso comune. In tal caso, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo a uno dei due coniugi, che sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU.
- **Separazione legale** - Nel caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il comma 12-quinquies dell'art. 4 del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla L. 26 aprile 2012, n. 44, prevede che



l'assegnazione della casa coniugale al coniuge si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione. La dichiarazione deve essere presentata nel solo caso in cui il comune nel cui territorio è ubicato l'immobile assegnato non coincide né con quello di celebrazione del matrimonio né con quello di nascita dell'ex coniuge assegnatario.

- **Residenti all'estero** - la dichiarazione relativa agli immobili posseduti dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato, iscritti all'AIRE, e già pensionati nel paese di residenza, deve essere presentata al fine di assimilare l'unità immobiliare posseduta da tali soggetti ad abitazione principale. L'obbligo dichiarativo non sussiste, invece, nel caso in cui il comune deliberi di considerare abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, poiché in tale circostanza il comune è a conoscenza del trasferimento della residenza del soggetto destinatario dell'agevolazione.

### Fabbricati rurali ad uso strumentale

- Non è necessario presentare la dichiarazione IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale.
- Ciò vale anche per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, che dovevano essere dichiarati dal catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, a norma dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. n. 201 del 2011, per i quali i comuni possono comunque avvalersi delle informazioni disponibili sul predetto portale.

Lo studio resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

Dott. Vincenzo Bona

*Vincenzo Bona*