



Circolare Speciale **45/2022** Straordinaria

pagine: 17

Dichiarazione Imu

I soggetti passivi dell'imposta municipale sugli immobili devono presentare la dichiarazione IMU entro il termine del 30.06 se nell'anno precedente sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta (così come previsto dall'art. 1, c. 769 L. 160/2019).

La dichiarazione è presentata mediante consegna al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati, ovvero a mezzo posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, ovvero mediante trasmissione in via telematica con posta certificata. È possibile, inoltre, inviare i dati della dichiarazione IMU Enti commerciali e Persone fisiche (EC-PF) tramite i canali Entratel e Fisconline.

L'art. 1, della L. 27.12.2019, n. 160 ha previsto l'emanazione di un apposito decreto per l'individuazione dei casi in cui è necessario presentare la dichiarazione nonché per l'approvazione del nuovo modello. In attesa di tale decreto, si continua a utilizzare il modello attualmente disponibile.

AssoSoftware, l'Associazione nazionale dei produttori di software gestionale e fiscale, per favorire l'attività dei propri associati e degli operatori del settore nella predisposizione delle procedure software relative alle dichiarazioni IMU 2022, ha segnalato che è in corso una interlocuzione con il Dipartimento delle Finanze, che ha permesso di condividere la necessità di pubblicare una nuova modulistica per le dichiarazioni IMU dell'anno corrente. Tra gli altri interventi, si segnalano i dati per la compilazione della "Autodichiarazione aiuti di Stato" nei casi in cui si è beneficiato dell'esenzione dell'imposta IMU per emergenza da Covid-19.

Considerata l'imminente pubblicazione della nuova modulistica, AssoSoftware invita le aziende associate ad attendere l'uscita del provvedimento ministeriale per effettuare la predisposizione delle dichiarazioni 2022 e ad informare adeguatamente i propri clienti circa le prossime novità sul tema.

Il ritardo nella pubblicazione del modello determina un problema di tutela dei diritti del contribuente. Una prima ipotesi, già contemplata nella normativa di riferimento, potrebbe essere quella di considerare valide le dichiarazioni trasmesse con l'attuale modulistica, debitamente integrate con le indicazioni necessarie per tener conto delle novità che impattano sul 2021 (esenzioni Covid). La seconda ipotesi potrebbe consistere nella previsione di un congruo rinvio del termine del 30.06.2022. In attesa della evoluzione connessa alla emanazione del nuovo modello, si propongono alcuni casi pratici di compilazione della dichiarazione secondo la modulistica precedente, e una scheda pratica per la raccolta dei dati necessari alla presentazione. Ci riserviamo di ritornare sull'argomento, non appena sarà approvata la nuova modulistica.

Indice

Dichiarazione Imu	Pag. 2
Esenzione Imu per una sola casa dei coniugi	Pag. 16

DICHIARAZIONE IMU

Artt. 8, 9 D. Lgs. 14.03.2011, n. 23 - Art. 13, c. 12-ter D.L. 6.12.2011, n. 201 conv. L. 22.12.2011, n. 214 - D.M. 30.10.2012 prot. 23899
 Circ. Dipartimento Finanze 29.04.2013, n. 1 - Art. 1, cc. da 738 a 782, L. 27.12.2019, n. 160 - Circ. Dipartimento Finanze 18.03.2020, n. 1/DF

La dichiarazione Imu deve essere presentata (o trasmessa telematicamente) entro il 30.06 dell'anno successivo. Un apposito D.M., non ancora emanato, individuerà i casi in cui la dichiarazione sarà obbligatoria. Fino a quando il nuovo modello non sarà approvato, potrà essere utilizzato quello previsto dal D.M. 30.10.2012.

Si ricorda che la dichiarazione Imu ha efficacia anche per gli anni successivi a quello di presentazione se non intervengono variazioni di dati che comportino un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

SCHEMA DI SINTESI

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	⇒ Obbligo	⇒	<ul style="list-style-type: none"> La dichiarazione deve essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive, che danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta: <ul style="list-style-type: none"> .. attengono a riduzioni d'imposta; .. non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.
	⇒ Comune	⇒	La dichiarazione Imu deve essere presentata al comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili ⁽¹⁾ .
	⇒ Consegna	⇒	La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al comune indicato sul frontespizio, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta.
	⇒ Raccomandata	⇒	La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa , a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura <i>dichiarazione Imu</i> , con l'indicazione dell'anno di riferimento.
	⇒ Pec	⇒	La dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata.
	⇒ Entratel	⇒	Per gli anni 2016 e seguenti sussiste la possibilità dell'invio telematico (tramite Entratel o Fisconline) delle dichiarazioni Imu-Tasi Enti commerciali e Persone fisiche (EC-PF), che non sostituisce la modalità di presentazione del modello cartaceo ma costituisce un'ulteriore opzione a discrezione del contribuente.
TERMINI DI PRESENTAZIONE	⇒ Estero	⇒	La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.
	La dichiarazione Imu deve essere presentata al Comune in cui sono ubicati gli immobili entro il 30.06 dell'anno successivo (D.L. 35/2013) alla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Quindi, ad esempio, la dichiarazione relativa all' anno 2021 deve essere presentata entro il 30.06.2022 .		

Nota⁽¹⁾

- Se gli immobili sono ubicati in **più comuni**, devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse sono indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione è inviata).
- Se l'immobile insiste su territori di **comuni diversi**, la dichiarazione Imu deve essere presentata ai comuni sui cui territori insiste l'immobile.

OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Tavola n. 1

Immobili che godono di riduzioni d'imposta

<p>Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.</p> <p>L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni.</p> <p>Riduzione Imu al 50%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ai fini dell'applicabilità della riduzione dell'imposta al 50% per i fabbricati è necessario che sussistano, congiuntamente, l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo. • L'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. • L'inagibilità o l'inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia, redatta da un tecnico abilitato. • Il Comune può disciplinare nel proprio regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione. <p> Le riduzioni sono dichiarate solo nel caso in cui si perde il relativo diritto, poiché è in questa ipotesi che il Comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione.</p>
<p>Fabbricati di interesse storico o artistico.</p> <p>Riduzione Imu al 50%</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Per tali fabbricati è prevista la riduzione al 50% della base imponibile. <p>Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché a ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. Altri beni culturali sono quelli per i quali sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'art. 13 del D. Lgs. 42/2004.</p>
<p>Immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del Tuir, ossia immobili relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni. • Immobili posseduti da sogetti passivi Ires. <p>Immobili locati.</p> <p> • La dichiarazione Imu non deve essere presentata nel caso di contratti di locazione e di affitto registrati dal 1.07.2010, poiché da tale data, al momento della registrazione, devono essere comunicati all'Agenzia delle Entrate anche i dati catastali.</p> <p>• Per i contratti di locazione e di affitto registrati precedentemente alla data del 1.07.2010, 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, ai sensi dell'art. 19 D.L. 78/2010.</p> <p>• La dichiarazione non deve essere presentata anche nel caso in cui il comune abbia previsto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, specifiche modalità per il riconoscimento dell'agevolazione, consistenti nell'assolvimento da parte del contribuente di particolari adempimenti formali e, comunque, non onerosi, quali, ad esempio, la consegna del contratto di locazione o la presentazione di un'autocertificazione.</p>
<p>Terreni agricoli.</p> <p>Nonché terreni non coltivati, posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti allo Iap.</p>	<p>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 ed all'allevamento di animali.</p> <p> Le riduzioni sono dichiarate sia nel caso in cui si acquisti sia in quello in cui si perda il relativo diritto.</p>

ENTI NON COMMERCIALI

- Gli Enti non commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, c. 1, lett. i) del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504, **sono tenuti a inviare, esclusivamente con modalità telematica**, al Dipartimento delle finanze, la **Dichiarazione IMU/TASI ENC**.
- Le Dichiarazioni devono essere presentate entro il **30.06** dell'anno successivo all'anno in cui ha avuto inizio il possesso degli immobili.

FAQ MEF 8.06.2021

In base all'art. 1, c. 769 L. 160/2019, la dichiarazione IMU deve essere presentata ogniqualvolta "si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta" e comunque in tutti i casi in cui il Comune non è a conoscenza delle informazioni utili per verificare il corretto adempimento dell'imposta, come nelle ipotesi delle esenzioni previste in relazione all'emergenza epidemiologica da Covid-19. Pertanto, i soggetti passivi, anche in quest'ultimo caso, dovranno presentare la dichiarazione, barrando la casella "Esenzione". Si ritiene che tale obbligo dichiarativo, al contrario, non sussiste una volta che l'esenzione viene meno, dal momento che per le agevolazioni legate all'emergenza da Covid-19, essendo le stesse di carattere temporaneo per espressa previsione di legge, il periodo di durata è conosciuto dai Comuni; per cui tale circostanza fa venire meno l'obbligo dichiarativo. **Alla medesima conclusione non si può invece arrivare in ordine alla dichiarazione dovuta dagli enti non commerciali [Art. 1, c. 759, lett. g) L. 160/2019], poiché il c. 770 prevede espressamente che la "dichiarazione deve essere presentata ogni anno".**

Tavola n. 2

Casi in cui il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria

Immobile oggetto di locazione finanziaria	<ul style="list-style-type: none"> È soggetto passivo, tra gli altri, il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Tale disciplina si applica anche agli immobili da costruire o in corso di costruzione oggetto dei contratti di leasing stipulati antecedentemente all'entrata in vigore della L. 23.07.2009, n 99. Pertanto, sono compatibili le dichiarazioni Ici già presentate.
Aree demaniali	L'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali.
Aree fabbricabili	<ul style="list-style-type: none"> L'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto, ha avuto per oggetto un'area fabbricabile. In questi casi, nonostante il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal Comune, l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;">  <p>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.</p> </div> <p>Il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile.</p>
Demolizione fabbricato	L'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato (utilizzazione edificatoria dell'area, demolizione di fabbricato e interventi di recupero).
Cooperative edilizie	<p>L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria.</p> <p>L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>Ciò avviene, ad esempio, nel caso in cui l'alloggio sia rimasto inutilizzato o non sia stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno.</p> </div>
IACP	L'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità (art. 93 D.P.R. 616/1977).
Immobili esenti Imu	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile ha perso oppure ha acquistato, durante l'anno di riferimento, il diritto all'esenzione dall'Imu. Rientrano gli immobili con destinazione ad usi culturali o destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali [esenti ai sensi delle lett. c) e i), c. 1, art. 7 del D. Lgs. 504/1992]: non solo quelli posseduti e utilizzati dal 1.01.2012, ma anche quelli il cui possesso e utilizzo è antecedente a tale data e che continuano a essere posseduti e utilizzati nel corso dell'anno 2012. Rientrano i fabbricati [esenti ai sensi della lett. g), c. 1, art. 7 del D. Lgs. 504/1992] dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla L. 5.02.1992, n. 104.
Fabbricati gruppo "D" delle imprese	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 contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione.
Usufrutto	È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto .
Estinzione diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie	A meno che tale estinzione non dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI.
Parti comuni dell'edificio	<ul style="list-style-type: none"> Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 Codice Civile sono accatastate in via autonoma come bene comune censibile. Nel caso in cui sia costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.
Multiproprietà	L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (D. Lgs. 9.11.1998, n. 427).
Fusione/Scissione	L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche, interessate da fusione, incorporazione o scissione.
Diritti reali ex-lege	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).

Tavola n. 2 (segue)

Banca dati catastale	La dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.
Nota	<ul style="list-style-type: none"> Per quanto non espressamente indicato nell'elenco sopra riportato, il contribuente può assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligazione tributaria presso il competente ufficio del comune di ubicazione degli immobili. I comuni possono disporre ulteriori agevolazioni attraverso la riduzione delle aliquote nei limiti previsti dal legislatore per ciascuna fattispecie impositiva.

ESCLUSIONE DALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

ABITAZIONE PRINCIPALE

<ul style="list-style-type: none"> Nessun obbligo dichiarativo 	<ul style="list-style-type: none"> 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 presentare la dichiarazione.
<ul style="list-style-type: none"> Dimora e residenza in immobili diversi <p>Obbligo dichiarativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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. Pertanto, riemerge l'obbligo dichiarativo a carico del soggetto passivo che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale e relative pertinenze. 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 è totalmente persa, ma spetta solo a uno dei coniugi, che sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione Imu.
<ul style="list-style-type: none"> Abitazione principale su più comuni <p>Obbligo dichiarativo</p>	<ul style="list-style-type: none"> Se l'abitazione principale insiste su territori di comuni diversi l'imposta deve essere corrisposta ai diversi comuni proporzionalmente alla superficie sul cui territorio insiste l'immobile, tenendo conto delle aliquote e della detrazione deliberate da ciascun comune per tale fattispecie. <p>La dichiarazione deve essere presentata ai soli comuni in cui il soggetto stesso non ha la residenza anagrafica, specificando nella parte dedicata alle "Annotazioni" che si tratta di <i>"Immobile destinato ad abitazione principale la cui superficie insiste su territori di comuni diversi"</i>.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Separazione legale 	<ul style="list-style-type: none"> Nel caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio la dichiarazione deve essere presentata solo se 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.
<ul style="list-style-type: none"> Cittadini italiani non residenti 	<ul style="list-style-type: none"> La dichiarazione relativa agli immobili posseduti dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato deve essere presentata solo nel caso in cui il comune abbia deliberato che l'unità immobiliare posseduta da tali soggetti debba considerarsi direttamente adibita ad abitazione principale.
<ul style="list-style-type: none"> Anziani o disabili 	<ul style="list-style-type: none"> L'obbligo dichiarativo non sussiste 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.



PERTINENZE

• Nel caso di pertinenze dell'abitazione principale non sussiste l'obbligo dichiarativo, poiché il comune dispone di tutti gli elementi necessari ai fini della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi relativi al versamento dell'imposta.

• La casella dedicata alle pertinenze deve essere, pertanto, utilizzata solo nel caso in cui sussiste l'obbligo dichiarativo per le casistiche particolari.

PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

SOGGETTI OBBLIGATI

• Le variazioni di soggettività passiva devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato a esserlo.

Costituzione di condominio	La dichiarazione deve essere presentata dall' amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi deve essere presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.
Locazione finanziaria	<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso di locazione finanziaria per l'acquisto dell'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione con contestuale stipula del contratto di leasing, il locatario deve presentare la dichiarazione Imu entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto stesso, 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, è gravata dall'onere dichiarativo Imu entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene, comprovata dal verbale di consegna.
Multiproprietà	L'obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico dell' amministratore del condominio o della comunione.
Misure conservative e cautelari	Nel caso di misure conservative - cautelari, nell'ambito di un procedimento a carico di persone indagate, il giudice, nel disporre l'adozione di tali misure e nel nominare il custode/amministratore giudiziario, impartisce, nell'ambito dell'esercizio del proprio potere discrezionale, le direttive e le istruzioni all'uso necessarie, determinando i compiti del custode in ragione delle diverse situazioni concrete, tra i quali potrebbero rientrare anche quelli di presentazione della dichiarazione e di versamento dell'Imu.
Più titolari	<ul style="list-style-type: none"> • Nel caso in cui più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota), ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante. • Tuttavia, è consentito a uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari.
Eredi e legatari	Gli eredi e i legatari che non abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'Imu (quindi non sono obbligati se presentano la dichiarazione di successione).
Assegnazione della casa coniugale	In caso di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il soggetto obbligato a presentare la dichiarazione è il coniuge assegnatario , il quale è titolare, ai fini Imu, del diritto di abitazione.

IPOTESI DI TRASFORMAZIONI SOGGETTIVE

- La società incorporante dovrà denunciare l'inizio del possesso degli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di fusione, ai sensi dell'art. 2504-bis del Codice Civile.
- La società incorporante (o la società risultante dalla fusione) dovrà, quindi, provvedere a presentare anche la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciarne la cessazione (rectius la variazione) del possesso degli immobili.
- Nella compilazione di quest'ultima dichiarazione dovranno essere indicati: nel quadro relativo al "Contribuente" i dati relativi alla Società incorporata o fusa, nel quadro relativo al "Dichiarante" i dati relativi al rappresentante della Società incorporante o risultante dalla fusione, tenendo presente che nello spazio riservato alle "Annotazioni" si dovranno indicare i dati identificativi (Ragione sociale, domicilio e Codice fiscale) della Società incorporante ovvero di quella risultante dalla fusione.
- Nella scissione totale, ciascuna delle società beneficiarie procederà a presentare la propria dichiarazione Imu relativa agli immobili ricevuti, a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell'atto di scissione ai sensi dell'art. 2506-quater del Codice Civile. Una delle società beneficiarie dovrà provvedere a presentare la dichiarazione per conto della società scissa al fine di comunicare la variazione intervenuta.

SANZIONI

Omessa presentazione della dichiarazione.	Dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di € 50 ⁽¹⁾⁻⁽²⁾ .
Dichiarazione infedele.	Dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta ⁽¹⁾ con un minimo di € 50.
Mancata esibizione o trasmissione di atti e documenti o mancata, incompleta o infedele risposta ai questionari.	Da € 100 a € 500 (ridotta da € 50 a € 200 in caso di risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica)⁽³⁾.
Note	<p>⁽¹⁾ La sanzione è ridotta a 1/3 se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione.</p> <p>⁽²⁾ La sanzione è ridotta a metà in caso di presentazione entro 30 giorni (art. 7, c. 4-bis D. Lgs. 472/1997).</p> <p>⁽³⁾ Il testo normativo del c. 775 della Legge di Bilancio 2020 può portare a delle criticità durante l'applicazione, in quanto non appare del tutto chiaro perché la risposta oltre i 60 giorni beneficia di una riduzione della sanzione rispetto alla sanzione di base.</p>

Esempio n. 1

Ravvedimento operoso presentazione dichiarazione Imu

Violazione	Termine	Tipologie	Sanzioni
Infedele dichiarazione⁽¹⁾⁻⁽²⁾	Entro 90 giorni dal termine di scadenza previsto.	Errori che incidono sul tributo.	1/9 del minimo, pari al 5,5556% (1/9 del 50%) ⁽⁴⁾ .
		Errori che non incidono sul tributo ⁽²⁾ .	1/9 del minimo, pari a € 5,56 (1/9 di € 50,00).
	Entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa la violazione. Presentando dichiarazione rettificativa.	Errori che incidono sul tributo.	1/8 del minimo, pari al 6,25% (1/8 del 50%) ⁽³⁾ .
		Errori che non incidono sul tributo ⁽²⁾ .	1/8 del minimo, pari a € 6,25 (1/8 di € 50,00).
Tardiva presentazione della dichiarazione⁽¹⁾	Entro 90 giorni dal termine di scadenza previsto.	Se è dovuta imposta.	1/10 del minimo ⁽⁶⁾ , pari al 10% (1/10 del 100%) ⁽⁵⁾ .
		Se non è dovuta imposta.	1/10 del minimo ⁽⁶⁾ , pari a € 5,00 (1/10 di € 50,00).
Note	<p>⁽¹⁾ La sanzione è ridotta a 1/3 se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente versa il tributo e la sanzione (definizione agevolata ex artt. 16 e 17 D. Lgs. 472/1997).</p> <p>⁽²⁾ È necessario presentare la dichiarazione rettificativa (C.M. 13.07.1998, n. 184).</p> <p>⁽³⁾ Con un minimo di € 6,25 (art. 1, c. 697 L. 147/2013).</p> <p>⁽⁴⁾ Con un minimo di € 5,56.</p> <p>⁽⁵⁾ Con un minimo di € 5,00.</p> <p>⁽⁶⁾ La sanzione è ridotta a metà nel caso di presentazione entro 30 giorni (5% e € 5,00).</p>		

Esempio n. 2



Scheda raccolta dati da parte del soggetto che compila la dichiarazione

Il sottoscritto Rossi Luigi, nato a Milano il 14.06.1971, residente in Milano, Via Galileo Galilei, n. 99,
C.F.: RSS L6U 71H14 F205 W,

DICHIARA CHE:

- per il seguente fabbricato o terreno:
 - indirizzo: Milano, via Roma, n. 15 - sezione , foglio 88, particella 777,
subalterno 15, categoria/qualità A/4, classe 3, vani 7;
 - rendita definitiva € 244,11 (o, in mancanza, rendita presunta o eventuali estremi della richiesta di accatastamento nel caso di mancanza di identificativi catastali: protocollo e anno);
 - percentuale di possesso: 100%
- in data 1.05.2021 si è verificata la seguente variazione:
 - riduzioni d'imposta:

<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. <input type="checkbox"/> Fabbricati di interesse storico o artistico. <input type="checkbox"/> Immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota. <input type="checkbox"/> Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice della vendita. <input type="checkbox"/> Terreni agricoli posseduti da CD o IAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Riduzione Imu al 50%. • L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni. <input type="checkbox"/> Riduzione Imu al 50%. Beni merce per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota. Esenti da Imu anche aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti.
--	---
 - altri casi:
 - Immobile oggetto di locazione finanziaria.
 - Aree demaniali.
 - Aree fabbricabili.
 - Demolizione fabbricato.
 - Cooperative edilizie.
 - IACP.
 - Immobili esenti Imu.
 - Fabbricati gruppo "D" delle imprese.
 - Riunione usufrutto.
 - Estinzione diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie.
 - Parti comuni dell'edificio.
 - Multiproprietà.
 - Fusione/incorporazioni/scissione.
 - Diritti reali ex-lege.
 - Mancato aggiornamento banca dati catastale.
 - Coniugi che hanno stabilito dimora e residenza in immobili diversi nello stesso Comune.
 - Casa coniugale assegnata a seguito di separazione legale.
 - Abitazione posseduta da cittadini italiani non residenti (iscritti Aire).

ESEMPI DI COMPILAZIONE

Frontespizio

Compilazione della dichiarazione Imu



IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
DICHIARAZIONE PER L'ANNO
20 2 1 ⁽¹⁾

ESTREMI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE
Riservato all'Ufficio

Comune di Milano

CONTRIBUENTE (compilare sempre)

Codice fiscale (obbligatorio)	Telefono PREFISSO	NUMERO	E-mail
Cognome <u>Rossi</u> <small>(ovvero Denominazione o Ragione Sociale)</small>	Data di nascita		Sesso <input checked="" type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
Nome <u>Mario</u>	GIORNO <u>23</u>	MESE <u>03</u>	ANNO <u>71</u>
Comune (e Stato Estero) di nascita <u>Bergamo</u>	Prov. <u>BG</u>		
Domicilio fiscale (o Sede legale) <small>Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno</small>	C.A.P.	Comune (e Stato Estero)	Prov.
<u>Via Garibaldi, n. 1</u>	<u>24100</u>	<u>Bergamo</u>	<u>BG</u>

DICHIARANTE (compilare se diverso dal contribuente)

Codice fiscale	Natura della carica
Cognome <small>(ovvero Denominazione o Ragione Sociale)</small>	Telefono PREFISSO
Nome	NUMERO
Domicilio fiscale <small>Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno</small>	E-mail
C.A.P.	Comune (e Stato Estero)
	Prov.

CONTITOLARI (compilare in caso di dichiarazione congiunta)

N. d'ordine (2)	Cognome e nome <small>(ovvero Denominazione o Ragione Sociale)</small>	Prov.
	Comune (e Stato Estero) di nascita	
	Codice fiscale (obbligatorio)	Data di nascita
	Domicilio fiscale (o Sede legale) <small>Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno</small>	Sesso <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
	C.A.P.	Comune (e Stato Estero)
	% possesso	Detrazione per l'abitazione principale
		FIRMA
N. d'ordine (2)	Cognome e nome <small>(ovvero Denominazione o Ragione Sociale)</small>	Prov.
	Comune (e Stato Estero) di nascita	
	Codice fiscale (obbligatorio)	Data di nascita
	Domicilio fiscale (o Sede legale) <small>Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno</small>	Sesso <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
	C.A.P.	Comune (e Stato Estero)
	% possesso	Detrazione per l'abitazione principale
		FIRMA

(1) Indicare l'anno a cui si riferisce la dichiarazione

(2) Indicare il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile cui si riferisce la contitolanza

ATTENZIONE: Per le modalità di compilazione leggere attentamente le istruzioni

ORIGINALE PER IL COMUNE

Esempio n. 1

Terreno divenuto area fabbricabile

Terreno agricolo che diventa area fabbricabile	Dati iniziali	<ul style="list-style-type: none"> • Terreno agricolo posseduto da coltivatore diretto: reddito dominicale pari a € 20. • Valore del terreno: € 20 x 1,25 x 135 = € 3.375. 	All'1.01.2021
	Dati finali	<ul style="list-style-type: none"> • Area fabbricabile a seguito di delibera di variazione del Prg del 20.06.2021. • Il valore di mercato dell'area è pari a € 300.000. 	Dal 20.06.2021

N. d'ordine: **1**

Caratteristiche (1): **1** Indirizzo (2): **Via Cadorna, n. 1 - Milano**

Dati catastali identificativi dell'immobile:

sezione: foglio: **21** particella: **58** subalterno: categoria/qualità: **vigneto** classe: **4** n. protocollo:

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: **3.375,00** % possesso: **100** Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno: **2** mese: **0** anno: **06** Detrazione per l'abitazione principale: Data di ultimazione dei lavori: giorno: mese: anno:

AGENZIA DELLE ENTRATE DI: _____ ESTREMI DI: _____

N. d'ordine: **2**

Caratteristiche (1): **2** Indirizzo (2): **Via Cadorna, n. 1 - Milano**

Dati catastali identificativi dell'immobile:

sezione: foglio: **21** particella: **58** subalterno: categoria/qualità: classe: **4** n. protocollo: anno:

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: **300.000** % possesso: **100** Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno: **2** mese: **0** anno: **06** Detrazione per l'abitazione principale: Data di ultimazione dei lavori: giorno: mese: anno:

AGENZIA DELLE ENTRATE DI: _____ ESTREMI DEL TITOLO: _____

Deve essere barrata solo per terreni agricoli posseduti da coltivatore diretto o Iap.

Deve essere barrata se trattasi di terreno agricolo in comune montano.

Terreno

Area fabbricabile

Annotazioni Terreno agricolo divenuto area edificabile dal 20.06.2021.

Esempio n. 2

Appartamento divenuto di interesse storico in corso d'anno

Dati	<ul style="list-style-type: none"> • Rendita catastale € 2.000. • L'immobile fruisce della riduzione al 50% della base imponibile. • Valore: € 2.000 x 1,05 x 160 = € 336.000.
-------------	---

N. d'ordine: **1**

Caratteristiche (1): **3** Indirizzo (2): **Via dei Martiri, n. 31**

Dati catastali identificativi dell'immobile:

sezione: foglio: **17** particella: **13** subalterno: **15** categoria/qualità: **A2** classe: **1** n. protocollo: anno:

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: **336.000,00** % possesso: **100** Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno: **3** mese: **0** anno: **09** Detrazione per l'abitazione principale: Data di ultimazione dei lavori: giorno: mese: anno:

AGENZIA DELLE ENTRATE DI: _____ ESTREMI DEL TITOLO: _____

Fabbricato il cui valore è determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il relativo coefficiente.

Data di iscrizione fra i beni vincolati

Esempio n. 3

Abitazione principale del coniuge assegnatario

Dati	<ul style="list-style-type: none"> • Rendita catastale € 2.100. • Immobile di lusso assegnato all'ex coniuge a seguito di separazione legale (1.07). • Immobile sito in un comune diverso da quello di celebrazione del matrimonio e da quello di nascita dell'assegnatario. • Valore: € 2.100 x 1,05 x 160 = € 352.800.
-------------	--

N. d'ordine: **2**

Caratteristiche (1): **5** Indirizzo (2): **Via Mozart, n. 7**

Dati catastali identificativi dell'immobile:

3 sezione	4 foglio	5 particella	6 subalterno	7 categoria/qualità	8 classe	9 n. protocollo	10 anno
	157	23	17	A/1	2		

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: **352.800,00** % possesso: **100** Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno **01** mese **07** anno **21** Detrazione per l'abitazione principale: **100,00** Data di ultimazione dei lavori: giorno mese anno

AGENZIA DELLE ENTRATE DI: **€ 200 x 6/12** ESTREMI DEL TITOLO

Abitazione principale (per ex coniuge assegnatario).

100% anche se è di proprietà dell'ex coniuge.

€ 200 x 6/12

Annotazioni **Assegnazione casa coniugale a seguito di sentenza di separazione legale n. 107 del Tribunale di Milano.**

Esempio n. 4

Fabbricato locato a canone concordato

Affitto di immobile	Locazione	<ul style="list-style-type: none"> • Il comune ha deliberato dal 1.01.2021 la riduzione dell'aliquota Imu per immobili locati a canone concordato (0,65%). • Il contratto è stato registrato prima del 1.07.2010.
	Valore dell'immobile	<ul style="list-style-type: none"> • Rendita catastale € 1.190,47. • Valore pari a quello determinato ai fini Imu: € 1.190,47 x 1,05 x 160 = € 199.998,96.

N. d'ordine: **3**

Caratteristiche (1): **7.3** Indirizzo (2): **Via Carnate, n. 7 - Milano**

Dati catastali identificativi dell'immobile:

3 sezione	4 foglio	5 particella	6 subalterno	7 categoria/qualità	8 classe	9 n. protocollo	10 anno
	13	501	12	A/2	3		

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: **199.998,96** % possesso: **100** Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno mese anno Detrazione per l'abitazione principale: Data di ultimazione dei lavori: giorno mese anno

AGENZIA DELLE ENTRATE DI ESTREMI DEL TITOLO

Immobili locati

Annotazioni **Fabbricato locato a canone concordato.**

Esempio n. 5

Immobili non produttivi di reddito fondiario (relativi all'impresa)

Dati

- Acquisto di uffici per la sede di una società (cat. A/10) in data 21.04.
- Rendita catastale pari a € 1.800.
- Valore degli uffici: € 1.800 x 1,05 x 80 = € 151.200.
- Il regolamento comunale ha deliberato la riduzione al 60% dell'aliquota Imu per gli immobili non produttivi di reddito fondiario.

Immobile non produttivo di reddito fondiario.

N. d'ordine 9	Caratteristiche (1) 7.1	INDIRIZZO (2) Via Don Bosco, n. 11							
Dati catastali identificativi dell'immobile									
sezione 3	foglio 4 13	particella 5 99	subalterno 6 11	categoria/qualità 7 A10	classe 8 1	n. protocollo 9	anno 10		
Immagine storica o inagibile/inabitabile 11	Valore 12 151.200,00	% possesso 13 100	Riduzione per terreni agricoli 14	Esenzione 15	Inizio/termine del possesso o variazione imposta giorno mese anno 16 2 1 0 4 2 1			Detrazione per l'abitazione principale 17	Data di ultimazione dei lavori giorno mese anno 18
19 <input checked="" type="checkbox"/> acquisto	20 <input type="checkbox"/> cessione	AGENZIA DELLE ENTRATE DI Milano		ESTREMI DEL TITOLO					

Esempio n. 6

Immobili beni-merce per impresa di costruzioni

Dati

- La società di costruzione ha ultimato un appartamento con box non venduto e non locato, considerati bene-merce.
- Valore dell'immobile pari a € 250.000 per l'appartamento e a € 35.000,00 per il box.

Beni-merce

N. d'ordine 4	Caratteristiche (1) 8	INDIRIZZO (2) Via Taranto, n. 71							
Dati catastali identificativi dell'immobile									
sezione 3	foglio 4 193	particella 5 57	subalterno 6 11	categoria/qualità 7 A2	classe 8 1	n. protocollo 9	anno 10		
Immagine storica o inagibile/inabitabile 11	Valore 12 250.000,00	% possesso 13 100	Riduzione per terreni agricoli 14	Esenzione 15 <input checked="" type="checkbox"/>	Inizio/termine del possesso o variazione imposta giorno mese anno 16 3 0 0 6 2 1			Detrazione per l'abitazione principale 17	Data di ultimazione dei lavori giorno mese anno 18 3 0 0 6 2 1
19 <input type="checkbox"/> acquisto	20 <input type="checkbox"/> cessione	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO					

Data fine lavori o accatastamento (se anteriore).

Beni-merce

N. d'ordine 5	Caratteristiche (1) 8	INDIRIZZO (2) Via Taranto, n. 71							
Dati catastali identificativi dell'immobile									
sezione 3	foglio 4 193	particella 5 57	subalterno 6 15	categoria/qualità 7 C6	classe 8 1	n. protocollo 9	anno 10		
Immagine storica o inagibile/inabitabile 11	Valore 12 35.000,00	% possesso 13 100	Riduzione per terreni agricoli 14	Esenzione 15 <input checked="" type="checkbox"/>	Inizio/termine del possesso o variazione imposta giorno mese anno 16 3 0 0 6 2 1			Detrazione per l'abitazione principale 17	Data di ultimazione dei lavori giorno mese anno 18 3 0 0 6 2 1
19 <input type="checkbox"/> acquisto	20 <input type="checkbox"/> cessione	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO					

Data fine lavori o accatastamento (se anteriore).

Esempio n. 7

Demolizione e ricostruzione di fabbricato

Dati

- Possesso al 100% di un fabbricato inagibile (autorimessa) con rendita catastale pari a € 1.000.
- Valore del fabbricato: € 1.000 x 1,05 x 160 = € 168.000,00
- Dal 23.03 il fabbricato è demolito per procedere successivamente a nuova costruzione.
- Valore dell'area edificabile pari a € 210.000,00.

Fabbricato il cui valore è determinato moltiplicando la rendita catastale per il relativo coefficiente.

N. d'ordine	Caratteristiche (1)		INDIRIZZO (2)		Dati catastali identificativi dell'immobile						
6	3	Via I° Maggio, n. 3		sezione	foglio	particella	subalterno	categoria/qualità	classe	n. protocollo	anno
	3	11	97	5	C6	3					
	Immagine storico o inagibile/inabitabile	Valore	% possesso	Riduzione per terreni agricoli	Esenzione						
	X	168.000,00	100								
	Inizio/termine del possesso o variazione imposta			Detrazione per l'abitazione principale		Data di ultimazione dei lavori					
	giorno	mes	anno			giorno	mes	anno			
	2	3	0	3	2	1					
	19	20	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO						
	acquistato	cessione									

Area fabbricabile

N. d'ordine	Caratteristiche (1)		INDIRIZZO (2)		Dati catastali identificativi dell'immobile						
7	2	Via I° Maggio, n. 3		sezione	foglio	particella	subalterno	categoria/qualità	classe	n. protocollo	anno
		11	121								
	Immagine storico o inagibile/inabitabile	Valore	% possesso	Riduzione per terreni agricoli	Esenzione						
		210.000,00	100								
	Inizio/termine del possesso o variazione imposta			Detrazione per l'abitazione principale		Data di ultimazione dei lavori					
	giorno	mes	anno			giorno	mes	anno			
	2	3	0	3	2	1					
	19	20	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO						
	acquistato	cessione									

Annotazioni Fabbricato demolito e in corso di ricostruzione, con applicazione dell'imposta sul valore dell'area edificabile dal 23.03.2021.

Esempio n. 8

Ultimazione della costruzione di un fabbricato

Dati

- Una società ha terminato in data 30.06 la costruzione di un negozio (bene-merce) con invio comunicazione di fine lavori.
- Valore dell'area edificabile pari a € 210.000,00.
- Valore catastale del negozio € 150.000.

Area fabbricabile

N. d'ordine	1	Caratteristiche (1)	2	INDIRIZZO (2)	Via I° Maggio, n. 3												
Dati catastali identificativi dell'immobile																	
sezione	3	foglio	4	11	particella	5	121	subalterno	6	categoria/qualità	7	classe	8	n. protocollo	9	anno	10
Immagine storico o inagibile/inabitabile	11	Valore	12	210.000,00		% possesso	13	100		Riduzione per terreni agricoli	14	Esenzione					
Inizio/termine del possesso o variazione imposta	16	giorno	3	0	0	6	2	1	anno	17	Data di ultimazione dei lavori						
AGENZIA DELLE ENTRATE DI											ESTREMI DEL TITOLO						

Bene-merce

N. d'ordine	2	Caratteristiche (1)	8	INDIRIZZO (2)	Via I° Maggio, n. 3															
Dati catastali identificativi dell'immobile																				
sezione	3	foglio	4	11	particella	5	97	subalterno	6	5	categoria/qualità	7	C1	classe	8	3	n. protocollo	9	anno	10
Immagine storico o inagibile/inabitabile	11	Valore	12	150.000,00		% possesso	13	100		Riduzione per terreni agricoli	14	Esenzione								
Inizio/termine del possesso o variazione imposta	16	giorno	3	0	0	6	2	1	anno	17	Data di ultimazione dei lavori									
AGENZIA DELLE ENTRATE DI											ESTREMI DEL TITOLO									

Annotazioni Ultimazione della costruzione di fabbricato bene-merce in data 30.06.2021.

Esempio n. 9

Acquisizione in leasing di immobile con rendita catastale

Dati

- Acquisizione in data 25.09, da parte di una società (conduttrice) di un capannone (Cat. D), con rendita catastale, mediante contratto di leasing.
- Rendita catastale € 1.000 x 1,05 x 65 = € 68.250.

Fabbricato cat. D con rendita catastale.

N. d'ordine	8	Caratteristiche (1)	3	INDIRIZZO (2)	Via Pirandello, n. 63																
Dati catastali identificativi dell'immobile																					
sezione	3	foglio	4	11	particella	5	37	167	subalterno	6	13	categoria/qualità	7	D8	classe	8	2	n. protocollo	9	anno	10
Immagine storico o inagibile/inabitabile	11	Valore	12	68.250,00		% possesso	13	100		Riduzione per terreni agricoli	14	Esenzione									
Inizio/termine del possesso o variazione imposta	16	giorno	2	5	0	9	2	1	anno	17	Data di ultimazione dei lavori										
AGENZIA DELLE ENTRATE DI											ESTREMI DEL TITOLO										

Milano

Esempio n. 10

Acquisizione in leasing di immobile privo di rendita catastale

Dati

- Acquisizione in data 25.09, da parte di una società (conduttrice) di un capannone sprovvisto di rendita catastale mediante contratto di leasing.
- Valore del capannone pari a € 808.000,00 (costo di acquisto più costi aggiuntivi € 800.000 x coefficiente 1,01).

N. d'ordine: 8

Caratteristiche (1): 4 Indirizzo (2): Via Pirandello, n. 63

Dati catastali identificativi dell'immobile:

sezione: 11 foglio: 37 particella: 167 subalterno: 13 categoria/qualità: D8 classe: 2

Immobile storico o inagibile/inabitabile: Valore: 808.000,00 % possesso: 100 Riduzione per terreni agricoli: Esenzione:

Inizio/termine del possesso o variazione imposta: giorno: 25 mese: 09 anno: 21

Detrazione per l'abitazione principale:

Data di ultimazione dei lavori: giorno: mese: anno:

19 acquisto 20 cessione AGENZIA DELLE ENTRATE DI: Milano ESTREMI DEL TITOLO: _____

Fabbricato cat. D non iscritto in catasto.

Tavola

Dichiarazione Imu - principali ipotesi

Fattispecie	Dichiarazione	Note
Abitazione principale e relative pertinenze	No	Unica unità immobiliare nella quale il nucleo familiare risiede e dimora abitualmente se il comune ha già gli elementi necessari per censire correttamente l'abitazione principale e relative pertinenze.
	Sì	Coniugi non legalmente separati che dimorano e risiedono in fabbricati diversi situati nello stesso comune.
Area edificabile	Sì	Costituzione, modificazione o traslazione del diritto, se non risultante da atto pubblico, compresa la demolizione del fabbricato.
Immobili locati laddove il comune abbia fissato un'aliquota ridotta	No	• Se il comune chiede documentazione (contratto, autocertificazione ecc.). • Se il contratto è stato registrato (anche per cessione, proroga o risoluzione) dopo il 30.06.2010.
	Sì	Se il comune non chiede documentazione e il contratto è stato registrato prima dell'1.07.2010.
Immobili d'impresa	No	Se il comune non ha fissato un'aliquota ridotta.
	Sì ⁽¹⁾	Se il comune ha fissato un'aliquota ridotta.
	Sì	Fabbricati gruppo "D" non iscritti in catasto con costi aggiuntivi e "beni merce".
Fabbricati rurali e fabbricati rurali ad uso strumentale	No	Il requisito di ruralità sarà desumibile dalle risultanze catastali.
Terreni agricoli	Sì	Se posseduti e condotti da coltivatori diretti o Iap, o nel caso diventi area fabbricabile.
	No	Negli altri casi.
Fabbricati inagibili o inabitabili	Sì	Nel caso di acquisto o perdita del diritto alla riduzione Imu.
Fabbricato di interesse storico o artistico	Sì	In ogni caso.
Casa assegnata dal giudice della separazione	No	Se la casa si trova nel comune di celebrazione matrimonio o in quello di nascita dell'ex coniuge assegnatario.
	Sì	In caso contrario (il coniuge non assegnatario non è tenuto alla presentazione).
Alloggio dell'anziano o del disabile lungodegente	No	Neppure nel caso il comune l'abbia assimilato all'abitazione principale.
Fabbricato del cittadino italiano residente all'estero	Sì ⁽¹⁾	Nel caso in cui il comune l'abbia assimilato all'abitazione principale.
	No	In caso contrario.
Immobili degli enti non commerciali	Sì	Se sussistono le condizioni per l'esenzione di cui all'art. 7, lett. l) D. Lgs. 504/1992 per l'attività non commerciale.
Nota ⁽¹⁾	La dichiarazione non deve comunque essere presentata nel caso in cui il comune abbia previsto adempimenti (es. autocertificazioni) per il riconoscimento dell'agevolazione.	

ESENZIONE IMU PER UNA SOLA CASA DEI CONIUGI

Art. 5-decies D.L. 21.10.2021, n. 146 conv. L. 17.12.2021, n. 215

È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 20.12.2021, n. 301 la L. 17.12.2021, n. 215 di conversione del D.L. 21.10.2021 n. 146, recante “Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”, **in vigore dal 21.12.2021**.

Il nuovo articolo 5-decies stabilisce che, se i componenti del nucleo familiare risiedono in case diverse, l'esclusione dall'assoggettamento ad Imu è applicabile soltanto a una di esse, scelta degli stessi membri del nucleo familiare, anche nell'ipotesi in cui gli immobili siano situati in comuni diversi.

Ai fini Imu, pertanto, 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 o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.

Con tale intervento si è tentato di risolvere la controversa questione relativa all'esenzione Imu per l'abitazione principale e relative pertinenze, che ha dato origine a un ampio e contraddittorio contenzioso.

SCHEMA DI SINTESI

IMMOBILI DIVERSI IN COMUNI DIVERSI	⇒ Precedente posizione MEF	⇒ Sulla disciplina Imu, l'amministrazione finanziaria intervenne, per i primi chiarimenti, con la circolare Mef n. 3/2012, in cui, al paragrafo 6, si afferma che, in caso di coniugi con residenza in due immobili diversi, non opera la limitazione alla doppia fruizione delle agevolazioni per l'abitazione principale qualora le case non siano situate nello stesso comune.
	⇒ Giurisprudenza contraria	⇒ In direzione opposta, invece, si è consolidato l'orientamento della Corte di cassazione (sentenze nn. 4166/2020, 4170/2020, 20130/2020, 2194/2021, 17408/2021), secondo cui, essendo le norme agevolative di stretta interpretazione, quando la residenza anagrafica e dimora abituale del nucleo familiare non è unica, nessuno dei due fabbricati può essere considerato abitazione principale (e, quindi, l'esenzione non spetta in alcun caso) se i comuni di ubicazione degli immobili sono diversi (diversamente, se il comune è lo stesso, in base al c. 741, l'agevolazione compete per una sola abitazione).
NUOVA NORMATIVA	⇒ Risoluzione del contrasto interpretativo	⇒ L'intervento operato dal legislatore in sede di “collegato fiscale” mira a superare tale contrasto interpretativo, dettando una disposizione che ha anche chiara finalità anti abuso, intendendo evitare che i coniugi stabiliscano fittiziamente la residenza in comuni diversi al solo scopo di ottenere, una doppia esenzione dal pagamento del tributo municipale.
	⇒ Scelta di un solo immobile	⇒ Modificando il c. 741 dell'art. 1 della L. 160/2019 viene chiarito che, se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze (esenzione o applicazione dell'aliquota ridotta) valgono per uno solo di essi, a scelta degli stessi componenti del nucleo familiare. Ciò rileva sia se gli immobili sono situati nel medesimo territorio comunale, sia se gli immobili si trovano in comuni diversi.

EVOLUZIONE NORMATIVA

NORMATIVA PRECEDENTE

• Definizione di abitazione principale

• L'art. 1, c. 741 L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020), ai fini dell'imposta municipale propria, definisce **abitazione principale** l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare allo stesso tempo dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, circostanza che, ai sensi del precedente c. 740, non costituisce presupposto per l'applicazione del tributo, a meno che il fabbricato non sia classificato in una delle categorie catastali di maggior valore (A/1, A/8 e A/9, rispettivamente abitazioni di tipo signorile, abitazioni in ville, castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici); per quest'ultima fattispecie, in ogni caso, si fruisce di una tassazione di favore, con applicazione di un'aliquota base ridotta allo 0,5%, che il Comune può aumentare di 0,1 punti percentuali o diminuire fino all'azzeramento (c. 748).

La ricordata definizione di abitazione principale fornita dalla Legge di Bilancio 2020, che ha riformato l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due previgenti forme di prelievo (Imu e Tasi), ripropone di fatto la definizione presente nell'art. 13, c. 2 D.L. 201/2011 (provvedimento che, dal 2012, ha anticipato in via sperimentale l'introduzione dell'imposta municipale propria), come modificata e integrata dal D.L. 16/2012 (art. 4, c. 5, lett. a).

• Immobili diversi nello stesso comune

• Lo stesso c. 741 specificava che, se i componenti del nucleo familiare avessero stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi **situati nel territorio comunale**, le agevolazioni per l'abitazione principale e le relative pertinenze sarebbero spettate per un solo immobile.

ASSIMILAZIONI ALLA ABITAZIONE PRINCIPALE

• Sono considerati abitazioni principali anche:

- .. gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari ovvero destinati a studenti universitari soci assegnatari (nella seconda ipotesi, a prescindere dal requisito della residenza anagrafica);
- .. gli alloggi sociali adibiti ad abitazione principale;
- .. la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli a seguito di provvedimento del giudice;
- .. un solo immobile posseduto e non concesso in locazione dal personale appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia, dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, senza la necessità che sussistano le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;

.. l'immobile posseduto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari, sempre che non sia locato (in caso di più immobili, l'assimilazione è applicabile a uno solo di essi).

Su decisione del Comune

GIURISPRUDENZA

- La Corte Costituzionale, con l'ordinanza di manifesta inammissibilità 23.03.2022, n. 107/2022, depositata il 28.04.2022, ha affrontato il tema dell'illegittimità della regola contenuta nell'art. 8, c. 2 D. Lgs. 504/1992 (ai fini Ici) e nell'art. 13, c. 2 D.L. 201/2011 (ai fini Imu), inerente al divieto che ambedue i coniugi, con residenza in Comuni diversi, potessero godere dei benefici (esenzione) sull'abitazione principale.
- In sostanza, la Consulta, pur lasciando aperti alcuni spiragli, ha sancito la manifesta inammissibilità della questione di legittimità delle due norme proposta dalla C.T.R. Liguria.