



del 23 Giugno 2015

News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Dichiarazione IMU- TASI: entro il prossimo 30 giugno vanno dichiarate le variazioni del 2014

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che **qualora nel corso del 2014 siano intervenute variazioni nella situazione dell'immobile tali da comportare cambiamenti dei valori su cui calcolare l'IMU-TASI**, i soggetti passivi devono darne **comunicazione ai Comuni di riferimento presentando la dichiarazione IMU-TASI 2015 entro il prossimo 30.06.2015** (ai sensi dell'articolo 10 D.Lgs. n. 35/2013). Nel caso di **omessa presentazione della dichiarazione**, si ricorda, **può essere applicata una sanzione dal 100 al 200%** della quota dovuta, con un limite minimo di 51 euro (ridotto di un terzo se l'importo viene saldato prima della scadenza del termine per proporre ricorso tributario). Con la presente trattazione analizziamo gli **adempimenti collegati alla dichiarazione IMU-TASI, precisando che secondo quanto stabilito dalla circolare n. 2/DF del 03.06.2015 non sono state apportate modifiche rispetto a modelli e procedure in uso l'anno scorso**. Ricordando quanto chiarito con la risoluzione 3/DF/2015, in attesa della pubblicazione di un modello di dichiarazione TASI unico su tutto il territorio, **si deve ritenere la dichiarazione IMU valida anche ai fini TASI**.

Premessa

Entro il prossimo 30.06.2015 i contribuenti devono presentare la **dichiarazione IMU-TASI** per comunicare, ai comuni interessati, le **variazioni del 2014 che incidono nella determinazione dell'imposta in capo al contribuente**. Secondo quanto chiarito dalla **circolare n. 2/DF/2015** la

procedura, i modelli e le istruzioni valide per il 2015 sono le medesime dell'anno precedente.

Con particolare riferimento alla **dichiarazione TASI si segnala che**, vista la sostanziale coincidenza dei dati da dichiarare ai fini IMU, i contribuenti (secondo quanto precisato con la **risoluzione 3/DF/2015**) **possono ritenere assolto l'obbligo di dichiarazione presentando la dichiarazione IMU** (in sostanza, la dichiarazione IMU e TASI è contestuale). Pertanto, **diversamente da quanto hanno sostenuto da alcuni comuni** (che in mancanza di un modello ufficiale hanno elaborato un modello specifico per ogni ente), i contribuenti potranno **presentare la dichiarazione IMU/TASI utilizzando il solo modello di dichiarazione IMU.**

ADEMPIMENTO	
Ipotesi	Termine
Dichiarazione IMU	Entro il 30.06.2015
Dichiarazione TASI	Entro il 30.06.2015 (l'adempimento si considera già assolto con la presentazione della dichiarazione IMU fino all'approvazione del modello specifico)

Quando bisogna presentare la dichiarazione?

Relativamente alla presentazione della dichiarazione IMU si deve applicare il principio generale secondo il quale **l'obbligo dichiarativo sorge solo nei casi in cui siano intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI già presentate, nonché nei casi in cui si siano verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune.** Come si vedrà, nel caso in cui l'immobile goda di particolari agevolazioni, il contribuente dovrà presentare la dichiarazione IMU.

Riguardo ai casi più frequenti, si ritiene in via del tutto generale, che **non sussiste l'obbligo dichiarativo per gli immobili adibiti ad abitazione principale**, ciò in quanto ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011 per *"abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"*. Si deve precisare che **un'eccezione a tale principio** si verifica nell'ipotesi disciplinata dallo stesso comma 2 in base al quale **"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". Al fine, dunque, di evitare **comportamenti elusivi** in ordine all'applicazione delle agevolazioni per l'immobile in argomento, **riemerge l'esigenza di porre l'obbligo dichiarativo a carico del soggetto passivo che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale e relative pertinenze.** Come precisato nella citata Circolare n. 3/DF del 2012 l'ipotesi tipica e più ricorrente è quella **dell'immobile in proprietà 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.

Per un'altra eccezione, si pensi al 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 Legge 26 aprile 2012, n. 44, prevede che **l'assegnazione della casa coniugale al coniuge si intende effettuata a titolo di diritto di abitazione.** A questo proposito, si deve precisare che **il provvedimento del giudice è comunicato al solo comune di celebrazione del matrimonio, il quale dovrà, poi, successivamente, informare il comune di nascita degli ex coniugi dell'avvenuta modificazione dello stato civile.** Pertanto, 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.**

Si sottolinea che 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.**

OSSERVA

Occorre precisare che **nel caso di pertinenze dell'abitazione principale non sussiste l'obbligo dichiarativo in quanto 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.

Ciò detto, **la dichiarazione IMU va presentata nel caso in cui gli immobili godono di riduzioni di imposta.** Ci si riferisce, in particolare, alle seguenti fattispecie:

- **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**: il comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile;
- **fabbricati di interesse storico o artistico**: i fabbricati in commento, per i quali lo stesso comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce la riduzione al 50% della base imponibile, sono quelli 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*";
- **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 del 2011, ovvero quelli *i) non produttivi di reddito fondiario* ai sensi dell'art. 43 del TUIR, che sono quelli relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni, *ii) posseduti da soggetti passivi IRES* oppure *iii) locati*.

OSSERVA

In merito a tale fattispecie, si precisa che **la dichiarazione IMU non deve essere presentata nel caso di contratti di locazione e di affitto registrati a partire dal 1° luglio 2010**, poiché **da tale data**, ai sensi dell'art. 19, commi 15 e 16, del D. L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, **al momento della registrazione devono essere comunicati, al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, anche i relativi dati catastali.**

- **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, cosiddetti "**beni merce**" per i quali **il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota**;
- i **terreni agricoli**, nonché quelli **non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti** o da **imprenditori agricoli professionali** iscritti nella previdenza agricola (IAP).

Il contribuente, inoltre, è tenuto a presentare la dichiarazione nel caso in cui il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- **l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.**
- 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.**

La dichiarazione è necessaria anche in riferimento alle seguenti ipotesi particolari:

CASI PARTICOLARI	
I	L'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato.
II	L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria.
III	L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.
IV	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, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.
V	Gli immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lett. i), comma 1, art. 7 del D. Lgs. n. 504 del 1992. Rientrano in tale ipotesi non solo quelli posseduti e utilizzati a partire dal 1° gennaio 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.
VI	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 legge 5 febbraio 1992, n. 104.
VII	L'immobile ha perso, oppure ha acquistato, durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU.
VIII	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, ovviamente, per costi aggiuntivi si intendono i costi ulteriori che possono essere sostenuti successivamente rispetto a quelli di acquisizione e che possono determinare una variazione, sia in aumento sia in diminuzione, del valore venale del bene.
IX	È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto.
X	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.
XI	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.
XII	L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà).
XIII	L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione.

XIV 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).

OSSERVA

Si ritiene che **non è necessario presentare la dichiarazione IMU anche per i fabbricati rurali ad uso strumentale**, considerato che, a norma dell'art. 4, comma 2 del D.M. 26 luglio 2012 *"l'Agenzia del territorio rende disponibile ai comuni, sul portale per i comuni gestito dalla medesima Agenzia, e all'Agenzia delle entrate, le domande presentate per il riconoscimento dei requisiti di ruralità di cui all'art. 2, al fine di agevolare le attività di verifica di rispettiva competenza"*.

Quanto appena affermato vale anche per i **fabbricati rurali iscritti al catasto terreni**.

Chi deve presentare la dichiarazione?

I mutamenti 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**. Si precisa che:

- nel caso in cui venga costituito il **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 va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore;
- nel caso di **multiproprietà** l'obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico **dell'amministratore del condominio o della comunione**;
- nel caso di **misure conservative** – cautelari, nell'ambito di un procedimento a carico di persone indagate, si ricorda che 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'uopo 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.

A chi va presentata?

La dichiarazione IMU deve essere **presentata al comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili**. Se gli immobili sono **ubicati in più comuni** devono essere **compilate tante dichiarazioni quanti sono i comuni** (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile insiste su territori di comuni diversi, non essendovi più la norma che, ai fini ICI, prevedeva che l'imposta era dovuta al comune per l'immobile la cui superficie insisteva interamente o

prevalentemente, sul territorio del comune stesso, **si deve concludere che la dichiarazione IMU deve essere presentata ai comuni sui cui territori insiste l'immobile.**

Cordiali saluti.

Marco Perciballi