



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017

N.RF111

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 14

OGGETTO	DICHIARAZIONI IMU E TASI - SCADENZA AL 30 GIUGNO 2017
RIFERIMENTI	RIS. MEF 3/DF/2017, 4/DF/2015 E 2/DF/2015; ART.10, DL 35/2013; ISTRUZ. DICH. IMU
CIRCOLARE DEL	22/06/2017

Sintesi: entro il prossimo 30/06 scade il termine di presentazione della dichiarazione IMU nonché quello della dichiarazione Tasi; a tal fine si riepilogano le diverse casistiche.

In linea generale, sono tenuti alla presentazione della dichiarazione i soggetti in possesso di nuovi immobili o per i quali siano intervenute “variazioni” rilevanti nel 2016:

- non già dichiarate ai fini ICI/IMU in anni precedenti
- non conoscibili da parte del Comune (ma che incidono sulla quantificazione dell'imposta), ivi incluse le ipotesi di immobili che godono di riduzioni dell'imposta.

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Si evidenzia che il MEF ha recentemente chiarito:

- che i coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola non devono presentare ai Comuni la dichiarazione Imu in relazione alla esenzione totale dal tributo comunale di cui usufruiscono dal 2016 (Ris. 3/DF/2017)
- le modalità di compilazione della dichiarazione telematica relativa alla TASI da parte degli Enti commerciali e delle Persone fisiche (EC/PF) da presentare nel caso specifico di fusione, incorporazione o scissione, al fine di dichiarare immobili che sono condotti in locazione (Ris. 4/DF/2017).

Entro il prossimo 30 giugno scade il termine per la presentazione della dichiarazione IMU/TASI in relazione alle “variazioni” intervenute nel 2016 sugli immobili non conoscibili da parte del Comune (ma che incidono sulla quantificazione dell'imposta).

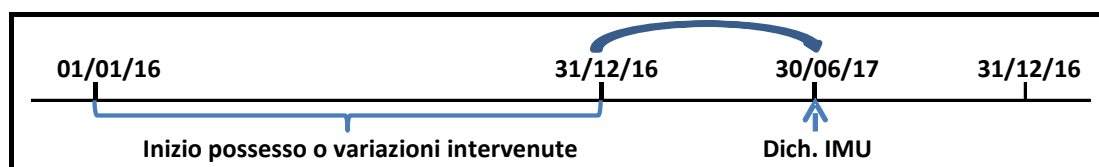
TERMINE DI PRESENTAZIONE: è fissato (art. 13 DL 201/2011 modif. dal DL 35/2013):

→ al **30/06 dell'anno successivo** a quello in cui:

- il possesso degli immobili ha **avuto inizio**
- o sono intervenute “**variazioni**” **rilevanti** ai fini dell'imposta.

Pertanto, per le variazioni intervenute:

- nel 2016, il termine di presentazione è il **prossimo 30/06/2017**
- nel corso del 2016 il termine ultimo di presentazione della dichiarazione IMU è il 30/06/2017



DICHIARAZIONE TASI: con la Ris. 2/DF/2015, il MEF ha chiarito che:

- non sarà predisposto uno specifico modello per la dichiarazione TASI in quanto **va utilizzato il modello previsto per la dichiarazione IMU**
- il modello dichiarativo è **unico e valido su tutto il territorio nazionale** (i Comuni non possono predisporre propri modelli di dichiarazione; anche ove predisposti, essi non risultano più validi).

Si tratta, peraltro, di una generalizzazione di quanto già previsto in passato per enti non commerciali, gli alloggi sociali e le unità di soggetti alle forze armate (FAQ IMU-TASI del 4/06/2014).

OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Come anticipato, la dichiarazione, in generale, va presentata nel caso in cui si siano verificate:

- **“variazioni” rispetto a quanto già comunicato** in passato con la dichiarazione ICI/IMU
- **e si tratti di variazioni non conoscibili dal Comune.**



EFFETTO PER GLI ANNI SUCCESSIVI: la dichiarazione:

- ha **effetto anche per gli anni successivi**
- laddove **non si verifichino modificazioni dei dati** dichiarati **che variano l'ammontare dell'imposta** dovuta.

VARIAZIONI NON CONOSCIBILI DAL COMUNE

Tra le principali fattispecie che obbligano alla dichiarazione vanno valutate le seguenti situazioni.

IMMOBILI LOCATI

Nel caso di immobili locati, va considerato che il detentore (che non rileva ai fini IMU) risulta avere una soggettività passiva ai fini della TASI (con conseguente obbligo di dichiarazione).

A tal fine la Circ. 2/DF/2015 nel premettere che **“l'ambito applicativo dell'obbligo dichiarativo TASI si riduce a casi residuali, dal momento che il comune è già a conoscenza delle informazioni relative agli immobili locati”**, ha confermato i casi di **esonero da presentazione della dichiarazione**:

- **contratti registrati dal 1/07/2010:** i dati catastali sono stati infatti già oggetto di comunicazione telematica, in sede di registrazione
- **registrati prima del 1/07/2010:**
 - **vige l'esonero da dichiarazione** se i dati catastali sono stati comunicati in sede di risoluzione anticipata, proroga o cessione a terzi del contratto (col mod. CDC)
 - in caso contrario, la dichiarazione va presentata
- **il Comune è a conoscenza dei dati dell'immobile locato in quanto**
 - **ha stabilito metodi alternativi** per la raccolta dei dati necessari al riconoscimento dell'agevolazione (es.: consegna del contratto o autocertificazione)
 - sono desumibili dalle informazioni raccolte per altri tributi (es.: il prelievo sui rifiuti)
- **utilizzo di un fabbricato per un periodo inferiore a 6 mesi:** il detentore non è mai coinvolto perché la Tasi grava esclusivamente sul proprietario.

DICHIARAZIONE TASI DEL CONDUTTORE

Il MEF ha chiarito che è possibile **utilizzare la parte del modello dedicata alle “Annotazioni”** per indicare il titolo (locatario) in base al quale l'immobile è occupato ed è sorto l'obbligo di assolvimento dell'imposta.

Annotazioni Trattasi del soggetto conduttore dell'unità immobiliare

OPERAZIONI STRAORDINARIE (Ris. 4/DF del 21/06/2017)

Gli Enti commerciali e le Persone fisiche (EC/PF) nel caso specifico di fusione, incorporazione o scissione, al fine di dichiarare immobili che sono condotti in locazione devono:

- indicare nel campo “% possesso” il valore “100”

- ➔ e al contempo nel campo "Annotazioni" inserire il seguente periodo: *"Si evidenzia che si tratta di dichiarazione ai fini TASI, che l'unità immobiliare è condotta in locazione e che pertanto nei campi in cui è richiesta l'indicazione della "% poss" il valore inserito è da intendersi come "% di detenzione".*

ALTRE FATTISPECIE

Le ulteriori fattispecie che obbligano alla dichiarazione riguardano le possibili **variazioni riferite**:

- 1) all'**abitazione principale**
- 2) agli immobili che beneficiano di **riduzioni dell'imposta**
- 3) alla **mancanza di dati da parte del Comune** per la corretta **determinazione dell'imposta**
- 4) a **fabbricati rurali ad uso strumentale**.


1 - ABITAZIONE PRINCIPALE - VARIAZIONI NEL 2016

In generale, la dichiarazione IMU non va presentata per l'abitazione principale, in quanto il Comune è già a conoscenza delle relative risultanze anagrafiche. Tuttavia, le istruzioni alla compilazione del modello evidenziano le seguenti eccezioni per le quali, diversamente, va presentata la dichiarazione IMU:

- a) **componenti del nucleo familiare** che hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in **immobili diversi situati nel medesimo Comune** (**esempio**: immobile in comproprietà di 2 coniugi non legalmente separati, destinato ad abitazione principale di uno solo dei due poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile sito nel medesimo comune; in tal caso la dichiarazione IMU va presentata dal coniuge che usufruisce, per lo stesso, dell'agevolazione per l'abitazione principale)
- b) **abitazione principale la cui superficie si estende su più Comuni**.
Al riguardo, si precisa che:
 - in caso di diversi immobili ubicati in più Comuni va compilata una dichiarazione IMU per ogni Comune
 - se la superficie di un immobile si estende sul territorio di più Comuni la dichiarazione va presentata ad ogni Comune; se si tratta di abitazione principale l'IMU va corrisposta con riferimento alla superficie dell'immobile che insiste sui diversi territori comunali applicando le aliquote deliberate dai rispettivi Comuni.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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 individuate nelle istruzioni. Tale fattispecie si applica, ad esempio nel caso di aree edificabili considerate pertinenze dei fabbricati.

SEPARAZIONE, ANNULLAMENTO O CESSAZIONE DEL MATRIMONIO	<p>Secondo l'art. 4 DL 16/2012, l'ex coniuge assegnatario della casa coniugale è considerato, ai soli fini IMU, titolare di un diritto di abitazione; lo stesso deve presentare la dichiarazione IMU solo se il Comune in cui si trova l'ex casa coniugale non coincide:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ con il Comune di celebrazione del matrimonio; ▪ con il Comune di nascita dell'ex coniuge assegnatario. <p> Nota: parte della dottrina ritiene che il dato sia "conoscibile" da parte del Comune, in quanto soggetto a registrazione; in attesa di chiarimenti ufficiali si consiglia di procedere all'invio della dichiarazione.</p> <p>L'espressione "in ogni caso" contenuta nel citato art. 4 non include le ipotesi di locazione (nel caso in cui l'immobile condotto in locazione da un coniuge venga attribuito dal giudice all'altro coniuge, quest'ultimo non diventa titolare di un "diritto di abitazione" - che lo renderebbe soggetto passivo IMU - ma subentra come conduttore nel contratto di locazione, lasciando come soggetto passivo IMU il proprietario - Ris. 5/DF/2013).</p>
--	--


ANZIANI O DISABILI	<p>Non occorre presentare la dichiarazione IMU-TASI se il Comune considera come abitazione principale l'immobile posseduto a titolo di proprietà/usufrutto da parte di anziani/disabili che risiedono in maniera permanente in ricoveri/istituti sanitari, in quanto lo stesso Comune è in grado di verificare la variazione di residenza del soggetto beneficiario dell'agevolazione.</p>
ABITAZIONE DI ITALIANI NON RESIDENTI PENSIONATI	<p>Dal 2015 è considerata "abitazione principale" una ed una sola unità immobiliare:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ posseduta a titolo di proprietà/usufrutto dai cittadini italiani non residenti, iscritti all'AIRE e già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza; ▪ a condizione che la stessa non risulti locata o concessa in comodato d'uso. <p>Dal 2015, pertanto, il soggetto non residente, in presenza dei suddetti requisiti, è tenuto a presentare la dichiarazione IMU al Comune competente in relazione all'immobile posseduto in Italia per il quale può fruire dell'assimilazione "ex lege" ad abitazione principale.</p> <p>Al riguardo la Ris. n. 6/DF/2015, ha precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ è sufficiente, ai fini dell'equiparazione, l'iscrizione all'AIRE e non anche l'ubicazione dell'immobile nello stesso Comune di iscrizione all'AIRE; ▪ l'agevolazione in esame è applicabile solo alle pensioni in convenzione internazionale (per cui la contribuzione versata in Italia si totalizza con quella versata all'estero) e alle pensioni autonome italiane e pensioni estere, con esclusione delle pensioni italiane in quanto solo in tali casi si verifica la condizione prevista dalla norma, ossia che i contribuenti risultino "già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza"; ▪ è preclusa la possibilità per il Comune di stabilire ulteriori ipotesi di assimilazione all'abitazione principale fermo restando la possibilità di fissare un'aliquota agevolata per gli immobili posseduti da italiani all'estero non equiparabili all'abitazione principale. <p>Ove tali soggetti siano proprietari di più abitazioni in diversi Comuni (Ris. 10/DF/2015):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ possono scegliere l'unità immobiliare da "assimilare" all'abitazione principale "con applicazione del regime di favore stabilito dall'IMU per l'abitazione principale" ▪ le altre unità vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati ▪ la scelta va comunicata al competente Comune tramite la dichiarazione IMU nella quale: <ul style="list-style-type: none"> - va barrato il campo 15 relativo alla "Esenzione"; - va riportata nelle "Annotazioni" la dicitura: <i>"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011"</i>. <p>Si noti che le istruzioni alla dichiarazione IMU non risultano attualmente allineate alla nuova normativa, facendo invece ancora riferimento alle disposizioni vigenti fino al 2013.</p>

2 - RIDUZIONI DELL'IMPOSTA - VARIAZIONI NEL 2016

FABBRICATI DICHIARATI INAGIBILI/INABITA BILI E DI FATTO NON UTILIZZATI	<p>Per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50% purché sussistano congiuntamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'inagibilità o l'inabitabilità ▪ l'assenza di utilizzo dell'immobile <p>laddove l'inagibilità consista in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un degrado fisico sopravvenuto (es: fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) - una obsolescenza funzionale, non superabile con interventi di manutenzione. <p>L'inagibilità/inabitabilità va accertata, alternativamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ dall'ufficio tecnico comunale (UTE) con perizia a carico del proprietario ▪ da un tecnico abilitato incaricato dall'interessato che rilascia dichiarazione sostitutiva (DPR 445/00) circa il suo possesso. <p>DICHIARAZIONE IMU: va presentata nel solo caso in cui si perda il diritto alla riduzione posto che in tal caso <i>"il comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare il venir meno"</i></p>
---	---

	<i>delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione".</i>
FABBRICATI VINCOLATI	Per i fabbricati di interesse storico o artistico (art. 10 D.Lgs.42/2004) è prevista una riduzione della base imponibile nella misura del 50% (il vincolo deve essere "diretto" sull'immobile, non "indiretto" - cd. "paessaggistico" – v. Corte Cost. sent. n. 111/2016)
IMMOBILI PER I QUALI IL COMUNE PUÒ RIDURRE L'ALiquOTA FINO A 0,4%	Il Comune può ridurre l'aliquota IMU fino allo 0,4% per gli immobili: <ul style="list-style-type: none"> ▪ non produttivi di reddito fondiario (art. 43, Tuir): immobili <u>strumentali</u> per natura o per destinazione di imprese commerciali/professionisti o <u>immobili merce</u> ▪ posseduti da soggetti IRES (es: unità abitative di Srl, in aggiunta ai casi di cui al punto precedente) ▪ locati/affittati (v. <u>paragrafo precedente</u> per i casi di esonero).
IMMOBILI MERCE	Sono <u>esenti IMU</u> i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (cd "immobili merce"), fintanto che permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati (ris.11/DF/2013). Per fruire dell'esenzione è necessario presentare la dichiarazione IMU entro il 30/6 dell'anno successivo "a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ...", a pena di decadenza dall'esenzione; se non sono intervenute variazioni, la dichiarazione già presentata ha effetto anche per gli anni successivi (art. 2 DL 102/2013).
COMODATO D'USO GRATUITO	Come specificamente previsto dalla nuova lett. 0a), comma 2, art. 13, D.L. n. 201/2011, la dichiarazione IMU deve essere presentata anche in caso di immobili concessi in comodato d'uso gratuito ai parenti di primo grado in linea retta; trattandosi di variazioni in relazione all'anno 2016, la dichiarazione andrà presentata il 30/06/2017.
TERRENI AGRICOLI POSSEDUTI E CONDOTTI DA COLT. DIR./IAP	Le variazioni vanno dichiarate: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sia nel caso in cui si acquista il diritto alla riduzione ▪ sia in quello in cui si perde tale diritto. Detto obbligo non sussiste qualora il Comune è, comunque, in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento delle obbligazioni tributarie. Tale evenienza si verifica sicuramente nel caso di terreni ubicati nei Comuni classificati totalmente montani e in quelli delle isole minori. l'obbligo dichiarativo, inoltre, viene meno anche in tutti quei casi in cui la condizione soggettiva di coltivatore diretto o di IAP, iscritto nella previdenza agricola è stata già dichiarata al Comune. Dal 2016 , i terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti/IAP, indipendentemente dalla loro ubicazione, sono esenti IMU. NOVITA' – Ris. n. 3/D del 16 giugno 2017 Per tali ultimi soggetti, vista l'esenzione evidenziata: <ul style="list-style-type: none"> ▪ viene chiesta la sussistenza o meno dell'obbligo dichiarativo. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> Nel ribadire quanto affermato nella risoluzione n. 2/DF del 2013: <ul style="list-style-type: none"> ➔ il MEF afferma che anche nella fattispecie prospettata la dichiarazione IMU non deve essere ripresentata, essendo il Comune già in possesso delle informazioni necessarie – vale a dire la qualifica soggettiva di CD e di IAP – per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti per il riconoscimento dell'esenzione dall'IMU. ➔ l'obbligo dichiarativo continua invece a permanere in tutti i casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, o comunque le stesse non sono conoscibili dal Comune. Per cui, dovranno essere dichiarati, ai fini del riconoscimento dell'esenzione dal tributo locale, i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da CD e IAP, di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, la cui qualifica soggettiva ha subito variazioni nel corso dell'anno precedente. </div>

3 - SITUAZIONI NON CONOSCIBILI DAL COMUNE - VARIAZIONI DEL 2016			
a)	IMMOBILE IN LEASING NEL 2016		Il locatario è soggetto passivo IMU: <ul style="list-style-type: none"> a decorrere dalla data della stipula; per tutta la durata del contratto anche se gli immobili sono da costruire o in corso di costruzione.
b)	Immobile dato in CONCESSIONE SU AREE DEMANIALI nel 2016		
c)	AREE EDIFI- CABILI eventi del 2016	Atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto	La dichiarazione IMU non va presentata nel caso in cui il Comune abbia predeterminato il valore venale delle aree fabbricabili ed il contribuente si sia adeguato agli stessi per il calcolo dell'imposta. In caso contrario va comunicato il valore dell'area e le relative variazioni.
d)		TERRENO AGRICOLO DIVENUTO AREA FABBRICABILE	Anche se la variazione catastale sia fruibile dal comune, va dichiarata dal contribuente, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.
e)		AREA DIVENUTA FABBRICABILE A SEGUITO DI DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO	La base imponibile è costituita dal valore dell'area al netto del valore del fabbricato in corso d'opera: <ul style="list-style-type: none"> fino all'ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se anteriore, fino alla data in cui il fabbricato costruito/ricostruito o ristrutturato è utilizzato
f)	COOP EDILIZIE	A proprietà divisa: immobile assegnato al socio	E' tenuto al pagamento dell'imposta l'assegnatario dell'alloggio, anche in mancanza dell'atto di trasferimento della proprietà a suo favore
g)		A proprietà indivisa: - unità assegnata al socio - variaz. di destinaz. della unità ad abit. principale	Ciò avviene, ad esempio, nel caso in cui l'alloggio è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per parte dell'anno.
h)	Immobile concesso in locazione da IACP o Ente con le stesse finalità		
i)	IMMOBILI ESENTI	ex art. 7 c. 1 lett. c) e i), D.Lgs. 504/92	Rientrano in tale fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> i fabbricati con destinazione ad usi culturali gli immobili utilizzati dai soggetti ex art. 73 TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di religione o di culto ex art. 16, lett. a), Legge n. 222/85. Gli immobili posseduti dai partiti politici sono sempre assoggettati ad IMU, indipendentemente dalla destinazione d'uso
l)		Immobili che erano esenti ex art. 7 c. 1 lett. g) D.Lgs. 504/92	Rientrano in tale fattispecie gli immobili che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali (L. n. 104/1992).
m)	Immobile che ha perso o acquistato il diritto all'esenzione IMU durante l'anno		
n)	FABBRICATO CLASSIFICABILE NEL GRUPPO CATASTALE D		Per i fabbricati iscritti in catasto senza attribuzione di rendita (o non iscritti) interamente posseduti da imprese la base imponibile determinata sulla base dei costi distintamente contabilizzati.

		<p>La dichiarazione va presentata se nel 2016 sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione.</p> <p> Nota: la dichiarazione non va, al contrario, presentata per il solo fatto che nell'anno sia stata attribuita la rendita catastale o nel caso di cambio di destinazione d'uso (la procedura DOCA utilizzata mette il Comune già al corrente dell'evento).</p>
o)	Immobile oggetto di riunione di usufrutto, non dichiarata in Catasto	
p)	Immobile oggetto di estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o superficie	<p>A meno che tale estinzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non sia stata dichiarata in catasto - dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI.
q)	Parti comuni dell'edificio (art. 1117 n. 2 CC) accatastate autonomamente	In caso di condominio, la dichiarazione va presentata dall'amministratore.
r)	Immobile oggetto di multiproprietà	La dichiarazione va presentata dall'amministratore del condominio / comunione.
s)	Immobile posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da soggetti interessati da fusioni incorporazioni o scissioni	
t)	Immobile oggetto di acquisto/cessaz. di un diritto reale per effetto di legge (es. usufrutto legale dei genitori)	La dichiarazione va presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.



Nota: la dichiarazione va comunque presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale a seguito di una modifica relativa l'immobile.

4 - FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Non è necessario presentare la dichiarazione IMU:

- per i fabbricati rurali ad uso strumentale (es: stalle, capannoni, ecc.);
- per i fabbricati rurali iscritti al Catasto terreni.

SOGGETTI OBBLIGATI A PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU

Qualora è previsto l'obbligo dichiarativo, i mutamenti di soggettività passiva vanno dichiarati:

- sia da colui che **ha cessato di essere soggetto passivo**
- sia da parte di chi **ha iniziato ad essere soggetto passivo**.

Sul punto, le istruzioni alla Dichiarazione precisano che **è tenuto a presentare la dichiarazione:**

FATTISPECIE	SOGGETTO CHE PRESENTA LA DICHIARAZIONE IMU
Condominio	L'amministratore di condominio per conto di tutti i condòmini. (una distinta dichiarazione per ogni condominio amministrato dal soggetto)
Immobili in leasing	Il locatario (entro 90gg dalla stipula del contratto) anche se gli immobili sono da costruire o in corso di costruzione; la società di leasing presenta la dichiarazione solo nel caso di risoluzione anticipata o di mancato riscatto del bene da parte del locatario (in tal caso vi è tenuto anche il locatario).
Multiproprietà	L'amministratore del condominio o della comunione. Nell'ipotesi di contitolarità di diritti reali (es: più proprietari, nuda proprietà e usufrutto), ciascun titolare è tenuto a presentare la dichiarazione per la propria quota; "tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari".

Immobili oggetto di misure conservative/ cautelari	Il custode o l'amministratore giudiziario se così disposto dal Giudice nell'ambito di un procedimento a carico di persone indagate.
Immobili venduti forzosamente (fallimento/liqu. coatta amm.)	il curatore o dal commissario liquidatore.

Si rileva, inoltre, che:

- 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 ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari;
- la dichiarazione va presentata anche dai **residenti all'estero** che posseggono immobili in Italia.



Nota: in caso di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, **obbligato alla presentazione della dichiarazione**, in quanto titolare (ai fini IMU) del diritto di abitazione, è il **coniuge assegnatario**.



SOGGETTI ESCLUSI

Vige l'**esonero dall'obbligo** di presentazione della dichiarazione, qualora:

- **gli eredi o legatari presentano la dichiarazione di successione contenente immobili**; in tal caso, gli Uffici *"che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia a ciascun comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili"*.
- **siano intervenute delle variazioni dei dati catastali** (relative a classamento, rendita intestazione catastale) **trasmesse al Comune mediante procedura DOC-FA**; in tal caso le informazioni sono già disponibili e consultabili da parte del Comune.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Come di consueto, la dichiarazione IMU va presentata, alternativamente:

- ➔ mediante **consegna diretta** ("a mano") al Comune in cui è ubicato l'immobile, il quale deve rilasciare apposita ricevuta
- ➔ a **mezzo posta, con raccomandata A/R**, in busta chiusa indirizzata all'Ufficio tributi del Comune competente, recante la dicitura *"Dichiarazione IMU 20_ _"*; in tal caso la data di presentazione della dichiarazione risulta essere quella di spedizione
- ➔ mediante **invio telematico con posta certificata (PEC)**.

La spedizione può essere effettuata **anche dall'estero**, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.



Nota: il **Comune**, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può **stabilire altre modalità di trasmissione della dichiarazione** più adeguate alle proprie esigenze organizzative, delle quali deve dare ampia informazione ai contribuenti al fine di consentire il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

MODALITÀ DI COMPILAZIONE

La dichiarazione è stata predisposta sulla falsariga di quella in precedenza utilizzata ai fini ICI.

QUADRO	DATI
FRONTESPIZIO	contribuente
	eventuali contitolari (in caso di dichiarazione congiunta)
	eventuali dichiaranti (se diversi dal contribuente)

	Comune competente
DATI DEGLI IMMOBILI	dati per l' individuazione dell'immobile
	informazioni necessarie per il calcolo dell'imposta



PIÙ MODELLI: qualora un modello non sia sufficiente, il contribuente è **tenuto ad usare più modelli numerandoli in modo progressivo** nell'apposito spazio in calce alla seconda facciata di ciascun modello, **indicando altresì, il totale dei modelli utilizzati**. Gli eventuali modelli aggiuntivi devono contenere nel frontespizio la sola indicazione del Comune destinatario, il codice fiscale del contribuente e la firma.

FRONTESPIZIO

Sul frontespizio deve essere indicato:

- l'anno relativamente al quale si riferisce la dichiarazione (2016)
- il Comune destinatario della dichiarazione (linea generale, quello sul cui territorio insiste interamente o prevalentemente la superficie delle unità immobiliari dichiarate)

DATI DEL CONTRIBUENTE

Nella sezione "dati del contribuente" vanno **rispettivamente indicati:**

→ **contribuente:** i dati identificativi del soggetto passivo IMU (cognome, nome, codice fiscale, Comune e data di nascita, domicilio fiscale, ecc.). Il quadro è unico e va compilato sia dalle persone fisiche che dalle persone giuridiche, gli enti pubblici o privati, le associazioni o fondazioni, i condomini, ecc.; i soggetti non residenti in Italia devono indicare, nello spazio riservato al domicilio fiscale, lo Stato estero di residenza specificando la relativa località e l'indirizzo.



Nota: qualora la dichiarazione sia presentata dall'amministratore di un condominio per le parti comuni dell'edificio va indicato il codice fiscale del condominio e la relativa denominazione nonché (in luogo del domicilio fiscale) l'indirizzo del condominio stesso.

CONTRIBUENTE (compilare sempre)			
Codice fiscale (obbligatorio)	Telefono PREFISSO	NUMERO	E-mail
Cognome (ovvero Denominazione o Ragione Sociale)	Data di nascita		Sesso <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
Nome	Comune (e Stato Estero) di nascita		Prov.
Domicilio fiscale (o Sede legale) Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno	C.A.P.	Comune (e Stato Estero)	Prov.

→ **dichiarante:** i dati identificativi e la "*natura della carica*" qualora il soggetto che presenta la dichiarazione sia diverso dal contribuente (ad es: dichiarazione presentata dal rappresentante legale o negoziale, dal socio amministratore, dal custode/amministratore giudiziario, dal liquidatore in caso di liquidazione volontaria, dall'amministratore del condominio). Anche nell'ipotesi di utilizzazione di questo secondo quadro va, comunque, sempre compilato il quadro intestato al "contribuente".

DICHIARANTE (compilare se diverso dal contribuente)

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

→ **contitolari stesso immobile**: i dati identificativi nonché la percentuale di possesso e la detrazione per abitazione principale, in caso di dichiarazione congiunta; in pratica, un solo soggetto dichiara per intero il fabbricato indicando i dati relativi a tutti gli altri contitolari.

CONTITOLARI (compilare in caso di dichiarazione congiunta)

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

QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

Come anticipato, nei quadri descrittivi degli immobili occorre riportare:

- le informazioni necessarie per identificare l'immobile;
- le altre informazioni necessarie per determinare l'imposta.

N. d'ordine	Caratteristiche (1)		INDIRIZZO (2)				
	1	2					
Dati catastali identificativi dell'immobile							
3	4	5	6	7	8	9	10
sezione	foglio	particella	subalterno	categoria/qualità	classe	n. protocollo	anno
11	12	13	14	15			
Immagine storica o inabitabile/inabitabile	Valore	% possesso	Riduzione per terreni agricoli	Esenzione			
16	17	18	19	20			
Inizio/termine del possesso o variazione imposta giorno mese anno	Detrazione per l'abitazione principale	Data di ultimazione dei lavori giorno mese anno					
19	20	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO			

CAMPO	DESCRIZIONE
1 - Caratteristiche	Va indicato uno dei seguenti codici:
1	Terreno

	2	Area fabbricabile
	3	Fabbricato il cui valore è determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per il relativo coefficiente (160,140, 80, 65 o 55, a seconda della categoria catastale)
	4	Fabbricato cat. D, non iscritto in Catasto (ovvero iscritto ma senza attribuzione di rendita) posseduto da un'impresa e distintamente contabilizzato
	5	Abitazione principale
	6	Pertinenza
	7	Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota fino allo 0,4%, (art. 13, co. 9 D.L. n. 201/2011) e in particolare:
		7.1 - Immobili non produttivi di reddito fondiario (ex art. 43, Tuir)
		7.2 - Immobili posseduti da soggetti IRES
		7.3 - Immobili locati
	8	fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ("bene merce")
2 - Indirizzo	ubicazione dell'immobile (località, via/piazza, numero civico, scala, piano e interno)	
Da 3 a 10 "Dati catastali identificativi dell'immobile"	Vanno indicati i dati catastali relativi al fabbricato o al terreno; in particolare vanno riportati:	
	col.3	Sezione (se esistente)
	col.4	Foglio
	col.5	Numero di particella
	col.6	Subalterno (se esistente)
	col.7	Categoria per i fabbricati e qualità per i terreni (ad esempio seminativo, vigneto, seminativo arboreo, ecc.)
	col.8	Classe per i fabbricati o classe di redditività delle singole particelle di terreno
	col.9 e 10	In via eccezionale, in mancanza degli estremi catastali, occorre indicare: <ul style="list-style-type: none"> il numero di protocollo (campo 9) l'anno di presentazione della domanda di accatastamento (campo 10)
Nota: i campi da 3 a 10 non vanno compilati in caso di fabbricato classificabile cat. D, non iscritto in Catasto, posseduto da un'impresa e distintamente contabilizzato, il cui valore va determinato sulla base delle scritture contabili.		
11 - Immobile storico o inagibile/inabitabile	<p>Il campo va barrato nel caso sia applicabile la riduzione al 50% della base imponibile IMU per :</p> <ul style="list-style-type: none"> i fabbricati di interesse storico o artistico: la dichiarazione va presentata sia nel caso di acquisto che di perdita del diritto all'agevolazione; i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili: la dichiarazione va presentata solo nel caso di perdita del diritto all'agevolazione. 	
12 - Valore	<p>Va indicato il valore dell'immobile ai fini IMU; tale valore va indicato per intero:</p> <ul style="list-style-type: none"> a prescindere dalla quota di possesso e dalla presenza di eventuali agevolazioni; qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria oppure sia un'area demaniale oggetto di concessione. 	
13 - % possesso	<p>va indicata la percentuale di possesso.</p> <p>Se la dichiarazione viene presentata in modo congiunto, la quota da indicare è comunque quella effettivamente spettante al contribuente dichiarante, mentre la percentuale di possesso degli altri contitolari va riportata nell'apposito riquadro "Contitolari".</p> <p>La somma di tali percentuali, nella dichiarazione congiunta, deve essere sempre e comunque pari a 100. Nel caso di condominio, relativamente alle parti comuni, l'amministratore deve indicare come percentuale 100 senza compilare il riquadro dei contitolari.</p>	
14 - Riduzione per terreni agricoli	<p>Il campo va barrato nel caso in cui si siano verificate le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, co. 8-bis (abrogato dal 2016), D.L. 201/2011.</p> <p>In base a tale disposizione, infatti, per il 2015 la base imponibile IMU dei terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP, iscritti nella previdenza agricola era pari a 75.</p>	

15 - Esenzione	Il campo va barrato nel caso in cui si siano verificate le condizioni di esenzione dall'imposta.
16 - Inizio/termine	Va indicata la data di inizio o termine del possesso dell'immobile oppure quella in cui sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.
17 - Detrazione abitazione principale	Va riportato l'importo della detrazione spettante se il fabbricato è adibito ad abitazione principale "di lusso" , qualora si sia verificata una situazione che ha generato l'obbligo dichiarativo. Se l'immobile non è di lusso, infatti, l'IMU non è dovuta. Se la destinazione ad abitazione principale "di lusso" è avvenuta nel corso dell'anno, la detrazione va rapportata al periodo dell'anno durante il quale il fabbricato è effettivamente adibito ad abitazione principale. Qualora l'immobile sia adibito ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta proporzionalmente ed esclusivamente ai soggetti che vi dimorano abitualmente. Si indica quindi l'importo effettivo della detrazione spettante (che prescinde dalla quota di possesso dell'unità immobiliare) rapportato al periodo di utilizzo dell'immobile come abitazione principale.
18 - Data fine lavori	Va indicata la data di ultimazione dei lavori per i beni merce.
19 - Acquisto	il campo va barrato se il contribuente ha acquistato il diritto sull'immobile e la variazione ha fatto sorgere l'obbligo dichiarativo
20 - Cessione	Il campo va barrato in caso di cessione del diritto sull'immobile, anche "mortis causa", e la variazione ha fatto sorgere l'obbligo dichiarativo.
Nota: per i campi 19 e 20 è altresì necessario indicare l'Ufficio delle Entrate presso il quale è stato registrato l'atto o dichiarato il fatto che ha determinato l'acquisto o la perdita della soggettività passiva IMU. In mancanza, vanno indicati gli estremi dell'atto, del contratto o della concessione.	

ASPETTI SANZIONATORI

L'art. 1, commi da 695 a 700, L. 147/2013 disciplina le sanzioni in ambito IMU/TASI.

DICHIARAZIONE INFEDELE

L'infedele dichiarazione è punita con una **sanzione**:

- **dal 50% al 100% dell'imposta non versata**
- con un minimo di € 50,00.

TERMINI PER IL RAVVEDIMENTO

L'art. 13 c. 1 lett. b) del DLgs.472/97 dispone che la sanzione è **ridotta a 1/8 del minimo**:



"se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore".



ATTENZIONE - In ambito IMU:

- **non operano le lett. b-bis), b-ter) e b-quater)** dell'art. 13 DLgs.472/97
- che consentono di fruire del ravvedimento anche oltre i termini menzionati, con **riduzione delle sanzioni da 1/7 a 1/5 del minimo** (ammesso per i tributi amministrati dall'Agenzia Entrate).

La previsione di 2 distinte soglie temporali (termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione e 1 anno dall'errore o dall'omissione) risponde all'esigenza di coordinare il ravvedimento con la distinzione tra "tributi periodici", per i quali vige l'obbligo di presentare periodicamente una dichiarazione, e "tributi istantanei", per i quali tale obbligo non sussiste. In relazione a

quest'ultimo aspetto, sorgono problematiche in tema di IMU/ TASI, per le quali non sussiste un obbligo di dichiarazione periodica.

visione ministeriale (circ. 1/2013)	per IMU/TASI "bisogna assumere il termine di presentazione della dichiarazione e non l'altro di un anno dall'omissione o dall'errore in quanto il procedimento dichiarativo, di liquidazione ed accertamento, nonché il regime dell'autotassazione in materia di ICI sono disciplinati in modo analogo a quello previsto per le imposte erariali sui redditi".
Dottrina	Si fa riferimento al termine dell'anno, in quanto, a differenza di ciò che accade, ad esempio, per l'IVA, non si è in presenza di una dichiarazione periodica annuale,

In via cautelativa, è bene eseguire gli adempimenti relativi al ravvedimento entro il termine che, cronologicamente, ha cadenza anteriore, salvo indicazione dell'ente locale.

In caso di ravvedimento sull'infedele dichiarazione, considerato che il modello di dichiarazione comprende un apposito spazio dedicato alle "annotazioni", è opportuno specificare che la dichiarazione è presentata in occasione del medesimo, allegando la copia del versamento.

DICHIARAZIONE INFEDELE SANATA ENTRO 90 GIORNI

La L. 190/2014 ha introdotto nell'art. 13 c. 1 DLgs.472/97 la lett. a-bis), che

- consente di ravvedere ogni tipo di violazione fruendo della **riduzione della sanzione a 1/9** del minimo se il ravvedimento interviene **entro 90 giorni** dalla violazione
- applicabile anche **all'IMU** (in quanto l'esclusione del co. 1-bis riguarda solo le lett. b-bis) e b-ter), sul ravvedimento posto in essere oltre il termine per la dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è commessa la violazione oppure oltre l'anno dall'errore o dall'omissione).

OMESSA DICHIARAZIONE

L'omessa dichiarazione è punita con una sanzione (art. 1 c. 695 a 700 L. n. 147/2013):

- dal **100% al 200%** dell'imposta non versata
- con un **minimo di € 50**.

Sulla base del dato normativo, se il contribuente ha omesso la dichiarazione ma ha corrisposto entro i termini l'imposta, può essere irrogata la sanzione di € 50 ma non quella proporzionale.

DICHIARAZIONE PRESENTATA CON UN RITARDO DI 30 GIORNI

Per effetto dell'art. 7 c.4-bis DLgs.472/97 (introdotto dal DLgs. 158/2015) in caso:

- di presentazione di una dichiarazione o di una denuncia **entro 30 giorni dalla scadenza** del termine
- la sanzione è ridotta del 50%.

La **sanzione diviene quindi dal 50% al 100% dell'imposta non versata, con un minimo di € 25**.

ASPETTI OPERATIVI

L'art.13 c.1 lett. c) DLgs.472/97 prevede che, nel caso della dichiarazione omessa, il ravvedimento operoso possa avvenire **entro 90 giorni** dal termine di scadenza, **versando le sanzioni ridotte a 1/10 del minimo**.

Sulla base della Circ. 1/2013, il ravvedimento, pare ammesso solo entro 90 giorni dal termine ultimo per la presentazione della stessa, intendendosi per tale:

- sia quella che va inviata per la prima volta (quando sorge il presupposto impositivo)
- sia quella presentata in occasione di fatti che cagionano la debenza di una diversa imposta.

ATTENZIONE - una volta decorsi i 90 giorni:

- in generale: non è più possibile fruire del ravvedimento operoso
- in deroga: sono fatti salve particolari discipline in materia del Regolamento comunale.

Ravvedimento entro 90 giorni: per il suo perfezionamento è necessario:

- versare l'imposta + interessi e sanzione ridotta a 1/10 del minimo, nonché presentare la dichiarazione
- se l'IMU è già stata versata, è sufficiente presentare la dichiarazione col versamento della sanzione ridotta.

Codice tributo: l'Agenzia ha chiarito le sole modalità di versamento dell'imposta tramite ravvedimento (RM 35/2012 e 33/2013); considerato che l'imposta dovrà rimanere di pertinenza del Comune, si ritiene doversi procedere come per il versamento dell'imposta:

- utilizzando il medesimo codice tributo dell'IMU e barrando la casella "Ravv."
 - barrando poi la casella "immobili variati" per segnalare l'obbligo di presentazione della dichiarazione.
- È infine opportuno che nello spazio "Annotazioni" della dichiarazione sia specificato che la stessa viene presentata in occasione del ravvedimento, allegando la copia del documento certificativo del versamento.

RAVVEDIMENTO PER OMESSA DICHIARAZIONE, CON IMPOSTA VERSATA	Ambito temporale	Sanzione	Riduzione
	entro 30 giorni dalla violazione	€.25	€.2,5 (1/10)
	da 31 a 90 giorni dalla violazione	€.50	€. 5 (1/10)
	oltre 90 giorni dalla violazione	€.50 (No ravvedimento)	

RAVVEDIMENTO PER OMESSA DICHIARAZIONE CON IMPOSTA NON VERSATA	Ambito temporale	Sanzione	Riduzione
	entro 30 giorni dalla violazione	50%	5% (1/10)
	da 31 a 90 giorni dalla violazione	100%	€. 10% (1/10)
	oltre 90 giorni dalla violazione	dal 100% al 200% (No ravved.)	