

## FAQ - NUOVA IMU

### SOMMARIO

ESENZIONI – AGEVOLAZIONI .....	2
AIRE .....	2
CONIUGE E GENITORE AFFIDATARIO .....	3
IMMOBILI MERCE .....	5
COLLABENTI .....	5
TERRENI AGRICOLI - FABBRICATI RURALI - AREE FABBRICABILI .....	6
CANONE CONCORDATO .....	7
INAGIBILITÀ – TERREMOTO .....	7
COMODATO .....	8
CATASTO .....	8
LEASING .....	9
VERSAMENTI – ACCONTO E SALDO .....	10
DICHIARAZIONI .....	10

## ESENZIONI – AGEVOLAZIONI

**In riferimento al comma 743, l'agevolazione prevista per gli appartenenti alle Forze dell'ordine può ancora essere vista come agevolazione oggettiva sull'intero fabbricato oppure per quote di possesso?**

In realtà l'agevolazione in questione non ha subito modifiche normative, sicché anche in passato l'agevolazione era limitata alla quota di possesso in capo al militare.

Peraltro, la nuova precisazione normativa di cui al comma 743 elimina ogni eventuale residuale dubbio: *“in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni”*.

**Si può considerare ai fini IMU un'unica unità immobiliare (Abitazione principale) formata da 2 UIU catastali unite di fatto tramite atto tecnico al catasto? Non si può fare unico accatastamento, pertanto è stata iscritta nella visura l'apposita dicitura operando la “fusione fiscale”.**

Se catastalmente risulta operata la fusione ai fini fiscali, si ritiene che le due unità immobiliari possano essere entrambe considerate come un'unica abitazione principale. La fusione ai soli fini fiscali è stata prevista dall'Agenzia del territorio con nota 21 febbraio 2002, n. 15232/T, nella quale si precisa che questa si rende necessaria allorché i due immobili abbiano intestatari diversi, posto che la fusione fra due immobili presuppone diritti reali omogenei. In presenza, quindi, di due immobili con intestazioni diverse, l'Agenzia precisa che è possibile procedere all'accatastamento di beni “che di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova ed unica unità immobiliare”, tant'è che nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata l'intera unità immobiliare.

**Area fabbricabile accatastata separatamente, confinante con l'area su cui insiste abitazione, ubicata all'interno della recinzione in muratura, ed utilizzata come “giardino” dell'abitazione. Dichiarata da anni pertinenza di abitazione principale.**

**È possibile continuare a riconoscere la pertinenzialità?**

Il comma 741, lett. a) della legge n. 160 del 2019 precisa che si considera *“parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente”*. La disposizione pone come condizione l'accatastamento unitario, sicché l'area di cui al quesito non potrà essere considerata pertinenziale, ma sarà autonomamente soggetta ad imposizione.

**Nel caso di anziano ricoverato in casa di riposo, l'abitazione può essere assimilata ad abitazione principale?**

Il comma 741, lett. c), punto 6 dispone che *“su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare”*.

Pertanto l'assimilazione ad abitazione principale può operare solo se il Comune ha recepito tale possibilità con espressa norma regolamentare.

## AIRE

**I pensionati AIRE sono esenti? (IMU e TASI)**

Non essendo stata riproposta l'assimilazione prevista dall'art. 13 del dl n. 201 del 2011, gli AIRE non hanno diritto ad alcuna esenzione IMU. Si ricorda, comunque, che rispetto al passato i Comuni hanno la possibilità di deliberare l'aliquota pari a zero. Ovviamente, qualsiasi forma di agevolazione disposta dal Comune deve rispettare i principi di ragionevolezza e non discriminazione.

**Gli AIRE devono obbligatoriamente pagare l'IMU con F24 o bollettino postale oppure sono previste altre modalità?**

Al riguardo si ritiene che sia possibile utilizzare le stesse modalità di pagamento previste per l'IMU vigenti fino al 2019. Sul punto era intervenuto il comunicato del 31 maggio 2012 del Ministero

delle finanze che esplicita le modalità di pagamento dell'IMU allorché non sia possibile utilizzare il modello F24: nel caso in cui non sia possibile utilizzare il modello F24 per effettuare i versamenti IMU dall'estero, occorre provvedere nei modi seguenti:

- per la quota spettante al Comune, i contribuenti devono contattare direttamente il Comune beneficiario per ottenere le relative istruzioni e il codice IBAN del conto sul quale accreditare l'importo dovuto;
- per la quota riservata allo Stato, i contribuenti devono effettuare un bonifico direttamente in favore della Banca d'Italia (codice BIC BITAITRENT), utilizzando il codice IBAN IT02G0100003245348006108000

La copia di entrambe le operazioni deve essere inoltrata al Comune per i successivi controlli

## CONIUGE E GENITORE AFFIDATARIO

**Il marito possiede il 100% di un'abitazione destinata ad abitazione principale e il 50% del garage. La moglie possiede il rimanente 50% del garage. Si può considerare pertinenza dell'abitazione principale il 50% del garage di proprietà del marito?**

Il garage posseduto al 50% può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale, in quanto comunque il possessore del bene principale è anche possessore, seppur in quota parte, del bene pertinenziale. Da ciò ne consegue anche che il 50% del garage della moglie sarà, al contrario, assoggetto in via ordinaria all'IMU.

**L'abitazione principale può essere di entrambi i coniugi se residenti in due Comuni differenti?**

La definizione di abitazione principale è rimasta invariata. La normativa prevede che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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.

Dalla normativa citata emerge che in caso di "spacchettamento" della famiglia non è possibile riconoscere l'abitazione principale. Si tratta di conclusione avallata da plurima giurisprudenza di legittimità emanata in tema di ICI, ma che ha già trovato conferma anche in tema di IMU.

Ed infatti la Corte di Cassazione con la recente sentenza 19 febbraio 2020, n. 4166 ha precisato che «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Ciò comporta, la necessità che in riferimento alla stessa unità immobiliare tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorino stabilmente, ma vi risiedano anche anagrafica mente. Ciò, d'altronde, è conforme all'orientamento costante espresso da questa Corte, in ordine alla natura di stretta interpretazione delle norme agevolative (tra le molte, in tema di ICI, più di recente, cfr. Cass. sez. 5, 11 ottobre 2017, n. 23833; Cass. sez. 6-5, ord. 3 febbraio 2017, n. 3011), condiviso anche dalla Corte costituzionale (cfr. Corte cost. 20 novembre 2017, n. 242)*».

**Ex coniuge. Il proprietario è il coniuge A, ma l'assegnazione dell'abitazione viene fatta al coniuge B, con affidamento figli. Se nel 2020 i figli non risiedono più con il genitore B, l'abitazione sarà soggetta ad IMU ordinaria con soggetto passivo A?**

Il comma 741, lett. c), punto 4) prevede che sia considerata abitazione principale *"la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso"*.

Dal tenore letterale emerge che l'equiparazione all'abitazione principale deriva da un provvedimento del giudice che assegna la casa familiare al genitore affidatario dei figli, a nulla rilevando, quindi, l'eventuale circostanza che i figli in seguito non risiedano più nell'abitazione in questione. In altri termini, il Comune non può disconoscere il provvedimento giudiziale, essendo necessaria una sua espressa revoca.

**Un genitore è proprietario di due immobili: in uno ci vive lui, il secondo viene assegnato all'altro genitore affidatario dei figli. Entrambe le abitazioni sono assimilabili alla principale?**

Entrambe le abitazioni possono considerarsi abitazioni principali perché nel caso specifico non opera il vincolo previsto dal comma 741, lett. b) non essendoci un unico nucleo familiare.

**Quando i figli diventano maggiorenni ma sono ancora fiscalmente a carico, può parlarsi di genitore affidatario?**

No. Le disposizioni in merito all'assegnazione della casa familiare riguardano i figli minori (art. 337-sexies cod. civ.) ed i figli maggiorenni portatori di handicap grave (art. 337 septies cod. civ.). Con riferimento ai figli maggiorenni, Cassazione n. 10204/2019 osserva che *"il collegamento tra affidamento, contributo al mantenimento e assegnazione della casa familiare è attenuato con il raggiungimento della maggiore età. Non è più in campo la decisione sulla titolarità e l'esercizio della responsabilità genitoriale. L'esigenza di preservare la continuità dell'habitat domestico in funzione dell'equilibrato sviluppo psico-fisico del minore perde di centralità con il raggiungimento della maggiore età per lasciare spazio alle esigenze concrete di vita del figlio che non abbia ancora completato il proprio percorso di autonomia economico-patrimoniale. Rimane come preminente criterio attributivo la prosecuzione della coabitazione del figlio maggiorenni non autosufficiente e la valutazione del suo interesse, oltre che del valore economico patrimoniale, del godimento dell'immobile in relazione alla reciprocità degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, ma viene meno il nesso eziologico diretto con i provvedimenti relativi all'esercizio della responsabilità genitoriale (e alla titolarità in casi residuali) e al collocamento dei minori"*.

In altri termini in presenza di figlio maggiorenni non economicamente autosufficiente può porsi la necessità di continuare il mantenimento della casa familiare, ma ciò non avviene in virtù della qualifica di "genitore affidatario", ma in ragione degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, a nulla rilevando la circostanza che fiscalmente si tratti di figlio "a carico".

**Il diritto di abitazione per il coniuge superstite è riconosciuto anche quando l'immobile apparteneva, in quote, a persone terze del nucleo familiare (coniuge e defunto)?**

L'art. 540 cod. civ. disciplina il diritto di abitazione del coniuge superstite prevedendo che a questi, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso su mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Presupposto per la concreta realizzazione del diritto di abitazione è l'appartenenza della casa e del relativo arredamento al *de-cuius* o in comunione a costui e all'altro coniuge. Nel caso prospettato le condizioni previste dal codice civile non sono rispettate, in quanto l'abitazione era di proprietà anche di "persone terze del nucleo familiare".

**In caso di coniugi residenti e comproprietari al 50%, alla morte di uno di essi il coerede figlio con quota possesso al 25 % è esentato dal pagamento IMU?**

Nel caso prospettato l'unico soggetto passivo è il coniuge superstite, titolare del diritto di abitazione ex art. 540 cod. civ. Il figlio, pur proprietario in quota dell'immobile, non sarà considerato soggetto passivo IMU.

**In caso di separazione coniugale di fatto e non giudiziale, il coniuge che non convive con i figli deve pagare l'IMU?**

In assenza di un provvedimento del giudice, il coniuge non residente è soggetto ordinariamente all'IMU.

**Normalmente il giudice affida i figli in modo congiunto ma assegna l'alloggio ad uno solo. Cosa si considera?**

La normativa considera abitazione principale *"la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso"*.

**Due fratelli hanno costituito usufrutto a favore della madre su due distinte u.i.u. nella quale ognuno dimora e risiede. L'IMU è dovuta?**

L'IMU è dovuta dalla madre, la quale è con riferimento ai due immobili il soggetto passivo ed in quanto tale corrisponderà l'IMU in via ordinaria.

**Due coniugi donano l'abitazione alla figlia, riservandosi il diritto di usufrutto, ognuno al 50%. Alla morte di uno dei due coniugi sorge il diritto di abitazione del coniuge superstite?**

Essendo l'immobile posseduto a titolo di usufrutto, non si verificano le condizioni previste dall'art. 540 cod. civ. per la nascita del diritto di abitazione del coniuge superstite, sicché la figlia ora risulterà nuda proprietaria per il 50% e piena proprietaria per l'altro 50%, e per tale quota dovrà corrispondere l'IMU.

Quanto sopra vale nel caso in cui l'usufrutto concesso ai genitori non fosse con diritto di accrescimento, ai sensi dell'art. 678 cod. civ., nel quale caso il coniuge superstite diventa usufruttario dell'intero immobile.

## **IMMOBILI MERCE**

**Qual è il codice tributo per versare l'IMU sugli immobili merce?**

Non essendoci uno specifico codice tributo per questa fattispecie, si dovrà utilizzare il codice tributo 3918 – IMU – imposta municipale propria per gli altri fabbricati – Comune.

**I fabbricati merce, in caso di locazioni periodiche, possono continuare a beneficiare delle agevolazioni oppure le perdono?**

Il comma 751 prevede, come in passato, che l'agevolazione si applica a condizione, tra l'altro, che i fabbricati "non siano in ogni caso locati". Nulla è specificato in merito al periodo, ovvero se la condizione di non essere locato deve sussistere per l'intero anno, oppure se in alcune parti dell'anno l'immobile è locato, l'agevolazione si perde solo con riferimento ai mesi in cui opera la locazione.

Sul punto non risultano documenti di prassi ufficiali, ma solo una risposta data dal Dipartimento delle finanze all'interno dell'iniziativa promessa dal "Il Sole 24Ore" Telefisco 2014, ove è stato ritenuto che *"come si evince dal tenore letterale della norma è escluso ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa"*.

Sulla questione si registra però anche l'intervento di Anci Emilia Romagna, che con circolare prot. 147 del 19 settembre 2013 ha precisato che *"anche nel caso di fabbricato che dopo essere stato locato torna ad essere libero, si ritiene che l'agevolazione spetti, trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. In generale, l'agevolazione può essere concessa fintanto che il fabbricato non è locato. Pertanto, nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato"*.

Si ritiene che la lettura più aderente al dettato della norma sia quella fornita da Anci Emilia Romagna, in quanto la normativa non prevede espressamente che l'esenzione operi a condizione che l'immobile risulti non locato per l'intero anno ed è principio generale dell'IMU che l'imposta vada liquidata considerando i mesi di possesso.

**L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per gli immobili merce è a pena decadenza?**

L'obbligo di presentare la dichiarazione a pena di decadenza vigeva per la vecchia IMU ed era previsto dall'art. 2, comma 5-bis, dl n. 102 del 2013.

Nella nuova IMU non esistono più casi di presentazione della dichiarazione a pena di decadenza, sicché risultando le condizioni previste dalla normativa per accedere alle agevolazioni, la mancata presentazione della dichiarazione non fa perdere il diritto all'agevolazione, ma comporta solo l'applicazione della sanzione di 50 euro per omessa presentazione della dichiarazione.

## **COLLABENTI**

**Per le annualità fino al 2019, possono essere considerati assoggettabili ad imposta come aree edificabili i fabbricati collabenti?**

Il comma 741 della legge n. 160 del 2019 precisa che *"per fabbricato si intende l'unità"*

*immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale*". Essendo il fabbricato collabente iscritto o iscrivibile in catasto in categoria F/2 senza attribuzione di rendita catastale, lo stesso non rientra nella nozione di "fabbricato". Si ritiene che la nuova disposizione in realtà nulla innovi, perché anche con la precedente disciplina il fabbricato era qualificabile come l'unità immobiliare iscritta o da iscrivere in catasto, ovvero l'unità immobiliare che presenta "autonomia funzionale e reddituale", ai sensi del dm n. 28 del 1998. Il fabbricato collabente, quindi, non rientrava già nella definizione di fabbricato, anche se esiste giurisprudenza di legittimità che è pervenuta a conclusioni diverse. Per quanto attiene alla sua assoggettabilità, questa non può prescindere dall'analisi dello strumento urbanistico, ovvero dalla possibilità che ne sia previsto un recupero edilizio. In altri termini, il fabbricato collabente è assoggettabile solo se è possibile qualificarlo come area fabbricabile, perché, appunto, lo strumento urbanistico ne prevede il recupero edilizio; diversamente non sarà assoggettabile ad IMU. Solo in questo modo, peraltro, l'imposizione è effettivamente collegata alla reale capacità contributiva, che è ovviamente diversa a secondo che si possieda un fabbricato collabente che può essere recuperato da uno che è destinato a rimanere tale.

#### **Che valore si applica ai fabbricati collabenti per i quali lo strumento urbanistico prevede il recupero?**

I valori di riferimento possono essere deliberati dal Comune, avendo riguardo alla zona di ubicazione e alle possibilità di recupero concretamente possibili. In genere si fa riferimento al criterio utilizzato per valorizzare i fabbricati in corso di ristrutturazione.

## **TERRENI AGRICOLI - FABBRICATI RURALI - AREE FABBRICABILI**

#### **Il coltivatore diretto in pensione ha diritto all'esenzione sui terreni agricoli se condotti direttamente?**

Il comma 758, lett. a) esenta i terreni agricoli *"posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione"*.

Per quanto riguarda il pensionato agricolo che continua a coltivare direttamente il fondo e continua ad essere iscritto alla previdenza agricola, si segnala un consolidato orientamento di legittimità che ritiene di negare i benefici individuando come *ratio* della disposizione agevolativa quella di favorire chi ritrae dall'attività agricola la parte prevalente od esclusiva del proprio reddito. Tra le tante, da ultimo, Cassazione 30 gennaio 2020, n. 2142, osserva quanto segue: *«Questa Corte ha già affermato, orientamento cui si intende dare continuità che il trattamento agevolato previsto dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 9, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, spetta solo a quanti traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito e non va, quindi, riconosciuto, a chi sia titolare di pensione (Cass. n. 13745/2017) Pertanto sia il primo che il secondo giudice hanno fatto erronea applicazione di principi interpretativi consolidati e hanno ritenuto spettasse l'agevolazione per attività agricola in carenza di prova dei presupposti; già il fatto che il contribuente è pensionato è sufficiente ad escludere il beneficio stesso»*.

#### **In caso di area fabbricabile posseduta e condotta da coltivatori diretti vige ancora la "finzione giuridica" per cui l'area non si considera fabbricabile, ma terreno agricolo?**

Il comma 741, lett. d) conferma la finzione giuridica, prevedendo che *"Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali"*.

**In caso di area fabbricabile posseduta al 50% da due comproprietari, di cui solo uno è coltivatore diretto e conduce direttamente il terreno, la finzione giuridica opera per entrambi?**

No: la finzione giuridica opera solo nei confronti del coltivatore diretto in relazione alla sua quota del 50%. L'altro comproprietario dovrà versare l'IMU sulla sua quota del 50% a titolo di "area fabbricabile".

In effetti il comma 743 della L. 160/2019 prevede che *"In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni"*

**Se l'area fabbricabile viene fusa con il fabbricato nello stesso mappale, come bisogna procedere?**

Il valore dell'area è assorbito dalla rendita catastale, ed essendo rispettata la nuova definizione di fabbricato, in base alla quale si considera parte integrante del fabbricato l'area che ne costituisce pertinenza purché accatastata unitariamente, nulla sarà dovuto a titolo di IMU.

**Se il giardino di un'abitazione, non edificabile, è accatastato autonomamente ed il contribuente ha dichiarato il nesso pertinenziale, il giardino sarà assoggettabile ad IMU dal 2020?**

Il comma 741 richiede l'accatastamento unitario della pertinenza. Pertanto, il giardino sarà soggetto ad IMU.

Si precisa che nella nuova IMU "per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato", pertanto il giardino di un'abitazione autonomamente accatastato sarà soggetto come terreno agricolo, sempre che l'imposta dovuta sia superiore all'importo minimo di versamento stabilito dal Comune.

**Cosa prevede la normativa in caso di fabbricato F/3 in corso di costruzione, posizionato su un fabbricato accatastato in A?** Per quanto riguarda i fabbricati in corso di costruzione, accatastabili in categoria F/3, l'IMU va corrisposta considerando l'area fabbricabile sottostante. Sul punto, la Corte di Cassazione con sentenza 11 maggio 2017, n. 11694 ha precisato che: «l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento ad imposta del fabbricato stesso, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento». Va poi precisato che l'accatastamento in F/3 consegue ad una temporanea iscrizione negli atti catastali in attesa della definitiva destinazione del bene (circolare n. 4/T del 2009), sicché un'iscrizione che permane per anni rappresenta una situazione patologica.

**Qual è il codice tributo per il versamento dell'IMU sui fabbricati rurali strumentali?**

Il codice tributo è il 3913 IMU - imposta municipale propria per fabbricati rurali ad uso strumentale - comune

## CANONE CONCORDATO

**Se il Comune stabilisce la presentazione di dichiarazione sostitutiva ai fini dell'applicazione dell'aliquota eventualmente ridotta, la dichiarazione IMU è comunque dovuta?**

Se il Comune prevede che il riconoscimento di una determinata aliquota agevolata è subordinata alla presentazione di una specifica comunicazione, anche a pena di decadenza, la dichiarazione IMU non è necessaria.

## INAGIBILITÀ – TERREMOTO

**È necessario richiedere la dichiarazione di un tecnico per lo stato di inagibilità dichiarato in passato dal privato con autocertificazione senza perizia?**

Al riguardo, occorre premettere che il comma 747 conferma la possibilità per il Comune di *"disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione"*.

Inoltre, anche per la "vecchia" IMU, nelle istruzioni alla dichiarazione IMU si precisava che il contribuente poteva autocertificare il possesso di una perizia, redatta da un tecnico abilitato, attestante lo stato di inagibilità o inabilità, anche se la normativa, a stretto rigore, faceva solo riferimento ad una autocertificazione, senza null'altro precisare. Ciò precisato, si ritiene che

nell'ipotesi di autocertificazione presentata in passato, senza l'attestazione del possesso di specifica perizia, il Comune possa pretendere, ai fini della permanenza del diritto alla riduzione del 50% dell'imposta, la presentazione di specifica perizia redatta da un tecnico abilitato.

#### **Il tecnico può dichiarare retroattivamente l'inagibilità?**

A stretto rigore la riduzione compete con riferimento ai fabbricati "dichiarati" inagibili, e quindi decorre dalla data in cui viene redatta la perizia, a nulla rilevando che lo stato di inagibilità fosse presente in precedenza. Sul punto si veda Cass. n. 661/2005, n. 30466/2008 e n. 14921/2011.

Tuttavia, se lo stato di inagibilità era conosciuto già dal Comune, ad esempio per aver emesso specifica ordinanza di sgombero, allora la dichiarazione e la perizia di parte non sono necessarie, come ripetutamente sostenuto dalla Corte di Cassazione (da ultimo, Cassazione 30 dicembre 2019, n. 34597).

Non è ammessa la possibilità di dichiarare retroattivamente l'inagibilità.

#### **Per i fabbricati oggetto di ordinanza di sgombero causa terremoto continuano ad applicarsi le deduzioni?**

La normativa prevede l'esenzione dall'IMU di cui all'art. 13 del dl n. 201/2011, fino al 31 dicembre 2020, sia con riferimento al sisma del 2012 (art. 9- *vicies quinquies*, comma 1, del dl n. 123 del 2019) che al sisma del 2016 (art. 48, comma 16, del dl n. 189 del 2016).

Sebbene la normativa faccia riferimento all'IMU disciplinata dall'art. 13 del dl n. 201 del 2011, si ritiene che l'agevolazione spetti anche con riferimento all'IMU disciplinata dalla legge n. 160 del 2019.

## **COMODATO**

#### **Per i comodati usi gratuiti ai parenti entro il 1° grado torna l'obbligo dichiarativo?**

Per i fabbricati concessi in comodato non è previsto alcun esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione. Quanto disposto dall'art. 3-*quater* del dl n. 34 del 2019 trova applicazione solo per gli anni d'imposta 2018 e 2019. Dal 2020 quindi è necessario presentare la dichiarazione.

#### **È prevista la pertinenza del comodato cioè C2 e C6?**

Si ritiene che in assenza di specifiche disposizioni derogatrici alle pertinenze si applichino le regole ordinarie, ed in particolare quella dell'art. 818 cod. civ., a mente del quale alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico previsto per il bene principale. In altri termini, anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato si applica la riduzione del 50% dell'imposta.

## **CATASTO**

#### **Nel caso in cui il catasto rettifichi la prima rendita attribuita al fabbricato, da quando decorre la nuova rendita? Retroagisce?**

Le rettifiche di rendita operate dall'Agenzia delle entrate rispetto alle rendite proposte dal contribuente mediante la procedura DOCFA retroagiscono alla data di presentazione del DOCFA stesso, e ciò anche nel caso in cui la rettifica sia operata dall'Agenzia oltre l'anno. Sul punto si segnala Cassazione 11 settembre 2019, n. 22672, ove si è osservato quanto segue: *«Invero, la rendita "proposta" con procedura DOCFA non acquista definitività, nè è configurabile alcuna decadenza dal potere di rettifica oltre la scadenza di 12 mesi previsto dal D.M. n. 701 del 1994, art. 1. E' stato infatti affermato da questa Corte che "in tema di catasto dei fabbricati, il termine massimo di un anno assegnato all'ufficio dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, art. 1, comma 3, per la "determinazione della rendita catastale definitiva" a seguito della procedura cd. DOCFA, non è stabilito a pena di decadenza, tenuto conto non solo della mancanza di una specifica previsione in tal senso, ma anche dell'incompatibilità di un limite temporale con la disciplina legislativa della materia, sicché, ove l'amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, saranno le dichiarazioni presentate dai contribuenti ai sensi del D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 56, a valere come "rendita*

*proposta" fino a che l'ufficio non provvederà alla determinazione di quella definitiva" (Cass. Se. 5, 12/05/2017, n. 11844, Rv. 644126 - 02 e, in precedenza, Cass. 6/3/2014 n. 6411)».*

**Per i fabbricati iscritti al catasto e con rendita, ma sottoposti a lavori di ristrutturazione, quali sono le condizioni affinché il contribuente possa richiedere il calcolo in base all'area fabbricabile e non al valore dell'immobile?**

*Dipende dalla tipologia dell'intervento edilizio. Il comma 746 dispone che "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato"*

**L'immobile accatastato in F4, come paga l'IMU?**

La categoria F/4 contraddistingue i fabbricati già accatastati, ma per i quali sono in corso frazionamenti o divisioni. L'Agenzia delle entrate, con circolare n. 27/E del 13 giugno 2016, ricorda che l'iscrizione in tale categoria è provvisoria, dai 6 ai 12 mesi, e che in caso di perdurante iscrizione in tale categoria il "Comune ha facoltà di produrre segnalazioni al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle procedure dettate dall'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996 o dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004. Nel primo caso (legge n. 662/1996) trattasi di una generica segnalazione del comune finalizzata alla verifica di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche. Nel secondo caso (legge n. 311/2004) trattasi di segnalazioni fondate su elementi concreti concernenti la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie sugli immobili".

## LEASING

**In caso di contratto risolto, la società di leasing paga l'IMU anche se l'immobile non è stato consegnato ed è quindi occupato abusivamente?**

La nuova IMU reca una disciplina identica alla vecchia IMU ed all'Ici, in base alla quale la soggettività passiva è in capo al locatario "a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto".

Sul punto si segnala che la giurisprudenza di legittimità sembra assestarsi sul principio che la soggettività è direttamente collegata alla durata del contratto, sicché una volta che questo risulti risolto, indipendentemente dalla data di riconsegna dell'immobile, la soggettività passiva torna in capo alla società di leasing. Si rammenta che tale interpretazione era stata già offerta da IFEL con la nota di lettura del 4 novembre 2013.

La Corte di Cassazione si è pronunciata con sentenza n. 13793 del 22.05.2019, favorevolmente ai Comuni; con sentenza n. 19166 del 17.07.2019 si è accolta la tesi delle società di leasing; con sentenze n. 25249 del 9.10.2019 e n. 29973 del 19.11.2019 si è accolta nuovamente la tesi dei Comuni. Da ultimo, la Corte di Cassazione è tornata nuovamente a pronunciarsi con la sentenza n. 34243 del 20 dicembre 2019, confermando che si va consolidando l'orientamento a suo tempo espresso da IFEL.

**È confermato l'obbligo dichiarativo IMU per cessione di leasing?**

Si ritiene che in tema di leasing esista sempre l'obbligo di presentazione della dichiarazione, in quanto la soggettività passiva dipende dalla data di sottoscrizione, o di risoluzione, del contratto di leasing, che ovviamente non è conosciuta dal Comune, anche considerando che l'intestazione catastale rimane in capo alla società di leasing.

## **VERSAMENTI – ACCONTO E SALDO**

### **È possibile per il contribuente versare l’acconto sulla base delle nuove aliquote previste per l’anno 2020?**

Il comma 762 dispone che *“in sede di prima applicazione dell’imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l’anno 2019”*. La norma risulta mal formulata, in quanto più correttamente si sarebbe dovuto far riferimento alle aliquote vigenti nel 2019 e non all’imposta versata, posto che il contribuente potrebbe aver venduto gli immobili. Si ritiene, comunque, che in caso di avvenuta approvazione delle aliquote 2020 il contribuente possa legittimamente liquidare l’imposta dovuta per il primo semestre 2020 sulla base delle aliquote già deliberate dall’ente. In altri termini, il meccanismo individuato dal legislatore deve essere considerato residuale.

### **Attraverso quali strumenti si può pagare l’IMU?**

Il comma 765 conferma le modalità di pagamento tramite F24 e bollettino postale unico a livello nazionale. È prevista anche la possibilità di utilizzare PagoPA, ma solo dopo l’emanazione di un decreto ministeriale con il quale sono determinate *“le modalità per assicurare la fruibilità immediata delle risorse e dei relativi dati di gettito con le stesse informazioni desumibili dagli altri strumenti di versamento e l’applicazione dei recuperi a carico dei comuni, ivi inclusa la quota di alimentazione del Fondo di solidarietà comunale, secondo quanto previsto a legislazione vigente al fine di garantire l’assenza di oneri per il bilancio dello Stato”*.

### **A giugno 2020 si deve versare il 50% del versato nel 2019. In caso di acquisto immobile nel 2020, l’acconto è pari a 0?**

Seguendo un’interpretazione letterale del comma 762, che prevede per il primo anno di applicazione che il versamento dell’acconto 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l’anno 2019, se un soggetto nel 2019 non possedeva immobili, ma ne ha acquistato uno nel corso del primo semestre 2020, nulla deve in acconto, ma verserà l’imposta complessivamente dovuta per l’anno con la rata di saldo, fermo restando che il contribuente può comunque effettuare il versamento dell’acconto sulla base di quanto effettivamente dovuto.

## **DICHIARAZIONI**

### **Il termine della presentazione delle dichiarazioni anno di imposta 2019 rimane al 31/12/2020 o ritorna al 30/06/2020?**

Per gli anni d’imposta 2018 e 2019 rimane fermo il termine di presentazione della dichiarazione entro il 31 dicembre.

### **La dichiarazione va presentata ogni anno anche in assenza di modifiche?**

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.