

## Dichiarazione IMU: ci siamo, forse no!

**Data Articolo: 08 Novembre 2012**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

Ne abbiamo conosciute di imposte sgangherate ma l'IMU si è posta l'obiettivo di superare ogni limite. Dopo dieci mesi, il 30 ottobre u.s., sono stati approvati sia il modello dichiarativo che le relative istruzioni.

Il principio generale, riprendendo quanto già previsto ai fini ICI, specifica che la dichiarazione IMU deve essere presentata nei casi di modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a una riduzione d'imposta. L'obbligo sorge anche nel caso in cui tali modificazioni non siano immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale. La dichiarazione IMU non è necessaria, invece, se il contribuente ha seguito le specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni stabilite dal Comune nel proprio regolamento. Va segnalato che le dichiarazioni ICI mantengono la loro validità, con la conseguenza che l'obbligo della dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui siano intervenute determinate variazioni rispetto a quanto già risulta nelle banche dati dei Comuni.

Pertanto l'obbligo della dichiarazione IMU sussiste quando:

**1. Gli immobili godono di riduzioni d'imposta.** Le istruzioni menzionano i casi dei:

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota (immobili posseduti da soggetti passivi IRES, immobili non produttivi di reddito fondiario, immobili locati);
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (beni merce) per i quali il Comune ha deliberato la riduzione d'imposta;
- terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP).

**2. Il Comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.** Le istruzioni menzionano ben 18 casi, a cui si rimanda, tra i quali è utile ricordare:

- terreno agricolo che diventa area fabbricabile e viceversa;
- immobili assegnati a soci di cooperative;
- consolidamento di usufrutto.

Oltre la regola generale e i casi in cui sussiste l'obbligo dichiarativo, è altresì importante segnalare l'ampia platea di **casi particolari che costituiscono eccezione all'eccezione della regola generale**:

- per gli immobili locati la dichiarazione IMU non si presenta se il contratto è stato registrato a partire dal 1/7/2010 (perché da tale data sorgeva l'obbligo di indicare i dati catastali);
- l'abitazione principale non si dichiara. Anche la fruizione della maggiore detrazione per figli fino a 26 anni non si dichiara (i Comuni possono accertare i dati attraverso l'anagrafe). L'eccezione alla regola prevede un'ulteriore eccezione nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel medesimo Comune. In questo caso va dichiarato l'immobile oggetto di agevolazione;
- anche le pertinenze all'abitazione principale non vanno dichiarate in quanto il Comune disporrebbe (non si capisce come) di tutti gli elementi necessari ai fini di una verifica;
- il coniuge assegnatario è tenuto a dichiarare l'immobile assegnato solo quando il Comune in cui si trova l'ex casa coniugale non è né il Comune di celebrazione del matrimonio né il Comune di nascita (le informazioni verrebbero ai Comuni direttamente dal Tribunale);
- i cittadini residenti all'estero proprietari di immobili in Italia devono presentare la dichiarazione solo nel caso in cui il Comune abbia deliberato che l'unità immobiliare debba essere considerata abitazione principale;
- gli anziani e disabili che acquisiscono la residenza in istituto di ricovero o sanitari non sono obbligati alla dichiarazione quando il Comune delibera una riduzione d'imposta in merito;
- anche i fabbricati strumentali ad uso rurale sono fuori dall'obbligo dichiarativo in quanto i Comuni possono accedere al portale appositamente istituito dall'Agenzia delle Entrate.

---

Contribuenti, commercialisti e CAF sono tutti insoddisfatti. Dovranno districarsi tra circa 16.000 regolamenti, contratti di locazione, atti di separazione, autocertificazioni per riuscire a non sbagliare la compilazione della dichiarazione.

Per esempio: consideriamo un contratto di locazione. Il contribuente dovrà prima verificare se il regolamento comunale prevede un'aliquota ridotta per i fabbricati locati; allo stesso tempo dovrà verificare se il regolamento comunale prevede specifiche modalità di riconoscimento del beneficio (per es. consegna del contratto); in quest'ultimo caso la dichiarazione IMU non va presentata; in caso contrario va presentata la dichiarazione dovendo però fare attenzione alla data di registrazione se ante o post 1/7/2010, in quanto se è post 1/7/2010 l'obbligo non sussiste per via della presenza dei dati catastali forniti in sede di registrazione.  
*Più facile di così!*

La scadenza della prima dichiarazione IMU viaggia di proroga in proroga. Dopo quella dal 30 settembre al 30 novembre, stando al maxiemendamento presentato, la dichiarazione IMU per l'anno 2012 dovrà essere presentata entro **4 febbraio 2013** (90 gg. dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del D.M. che proroga la scadenza). Va ricordato che il termine di 90 gg. va sempre garantito. Pertanto nei casi di prossimità, l'obbligo decorre dalla data della variazione e vanno conteggiati 90 gg. (per esempio se la variazione accade il 31 dicembre 2012 la dichiarazione va presentata entro il 31/3/2013). A regime, l'obbligo dichiarativo dovrà essere assolto entro 90 giorni da quando si è verificata la variazione.

Si tratta di un termine mobile che non mancherà di generare omissioni per dimenticanza (il precedente con l'ICI dovrebbe aver insegnato qualcosa). Sarebbe opportuna una norma con la quale allineare, come accadeva con l'ICI, il termine di presentazione della dichiarazione IMU con quella dei redditi.

Nicolò Cipriani - Centro Studi CGN