

CIRCOLARE N. 7
14 GENNAIO 2013

La Dichiarazione IMU

© Copyright 2013 Acerbi & Associati®

A seguito dell'entrata in vigore dell' **Imposta Municipale Unica** dal periodo di imposta 2012, si segnala alla gentile Clientela che il prossimo **4 febbraio 2013** scade il termine di presentazione della "prima" dichiarazione Imu ai Comuni territorialmente competenti relativa alle variazioni oggettive e soggettive rilevanti intervenute tra il 1° gennaio 2012 e il 6 novembre 2012.

A regime, per le variazioni intervenute dal 7 novembre 2012 in poi, il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione Imu coinciderà con il 90° giorno successivo a quello in cui si è verificato l'evento modificativo.

In considerazione del fatto che si tratta del primo adempimento della nuova disciplina Imu (eccezionalmente in termine fisso), mentre a regime il termine di presentazione della dichiarazione sarà variabile (90° giorno successivo al verificarsi dell'evento modificativo), si ritiene utile riproporre a ridosso della prima scadenza un breve *memorandum* dei principali casi per i quali sussiste obbligo di presentazione della dichiarazione e dei casi per i quali, invece, tale obbligo non sussiste.

I casi di obbligo di presentazione della dichiarazione Imu

Le istruzioni e il modello di dichiarazione approvati con D.M. 30 ottobre 2012 delineano le fattispecie in cui vige l'obbligo di presentazione della dichiarazione, facendo altresì presenti i moltissimi casi di esonero dalla presentazione della stessa. I casi più frequenti in cui vi è obbligo di presentazione della dichiarazione Imu sono i seguenti (le istruzioni alla Dichiarazione IMU consultabili all'indirizzo http://www.finanze.it/export/finanze/Per_conoscere_il_fisco/Fiscalita_locale/Imu/index.htm riportano in modo dettagliato i casi in cui si deve presentare la dichiarazione IMU):

- stipula di contratto di *leasing*: dalla data di stipula il conduttore è soggetto passivo Imu, mentre la società di *leasing* non ha alcun obbligo dichiarativo;
- immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- acquisto di area edificabile, ovvero terreno agricolo che diventa edificabile;
- demolizione di un fabbricato che determina il versamento dell'imposta sul valore dell'area sottostante;
- fabbricati categoria D non iscritto in catasto ovvero iscritto ma senza rendita, se distintamente contabilizzato dall'impresa;
- immobile che ha acquisito o perso il diritto all'esenzione o all'esclusione ai fini Imu;
- fabbricati inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzato;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- fabbricati per i quali il Comune ha deliberato riduzioni di imposta.

Negli ultimi quattro casi esemplificati, spesso i Comuni deliberano dei modelli *ad hoc* scaricabili dal sito *web* con cui autocertificare la sussistenza dei requisiti che consentono l'applicazione di una riduzione di imposta. In tali casi, l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu è alternativo a quello della presentazione del modello deliberato dal Comune territorialmente competente (salva la valutazione di eventuali specifiche diverse disposizioni da parte dei singoli Comuni).

La dichiarazione Imu deve essere presentata all'Ufficio Tributi del Comune sul cui territorio insiste l'immobile oggetto di comunicazione in una delle seguenti tre modalità:

- ➔ consegna del modello in modalità cartacea con rilascio della ricevuta per il contribuente;
- ➔ spedizione a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno, riportando nella busta la dicitura "Dichiarazione IMU" con l'indicazione dell'anno di riferimento;
- ➔ invio mediante l'utilizzo della Posta elettronica certificata.

I casi di esonero dalla presentazione della dichiarazione Imu

Non è obbligatorio presentare una dichiarazione Imu "iniziale" per comunicare la soggettività passiva di un immobile alla data del 1° gennaio 2012: infatti, rimangono valide tutte le dichiarazioni ICI rilasciate ai Comuni fino al periodo di imposta 2011 con cui sono state comunicate le variazioni rilevanti ai fini Ici. Le istruzioni precisano i moltissimi esoneri dalla presentazione della dichiarazione Imu: per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva (riaccatastamento, frazionamento, fusione, ecc.) o soggettiva (compravendita immobiliare, ecc.), relativa ai dati di classamento e rendita ovvero all'intestazione catastale, l'obbligo dichiarativo non è previsto. È importante sottolineare come la presentazione della dichiarazione Imu non è obbligatoria in tutti i casi in cui vi è applicazione del Modello Unico Informatico: è il modello mediante il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Quindi, ad esempio, la semplice compravendita di un immobile, sul quale non si fanno valere agevolazioni, non deve essere dichiarata.

Enti non commerciali

Si segnala peraltro che, alla luce della Risoluzione n.1/DF dell'11 gennaio 2013, per la dichiarazione Imu degli enti non commerciali – in particolare per gli immobili ad utilizzo "misto" istituzionale e commerciale per cui si deve fare un calcolo proporzionale in applicazione del regolamento 200/2012 emanato lo scorso mese di novembre – sarà necessario attendere l'approvazione di un apposito modello dichiarativo, ad oggi non ancora disponibile. Pertanto, in tali casi non dovrà essere presentata alcuna dichiarazione Imu entro il 4 febbraio 2013.

Si ribadisce alla gentile Clientela la necessità di **fornire allo Studio con la massima tempestività le informazioni riguardanti le variazioni di ogni tipo intervenute sugli immobili** (acquisti, cessioni, cambi di residenza, modifiche catastali, ecc.):

- ▶ affinché lo Studio possa prima di tutto tenerne conto per il calcolo del tributo;
- ▶ e, in seconda battuta, possa valutare le situazioni nelle quali vi è obbligo di presentazione al Comune del modello dichiarativo.

Tale tempestività è oggi particolarmente importante vista la più stringente periodicità di presentazione di eventuali dichiarazioni, che per l'Imu è stata prevista in 90 giorni dalla data in cui il possesso ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini IMU.