

26 settembre 2012

## MODULI IMU, ECCO LE BOZZE.

### Slitta il termine della dichiarazione. Come prepararsi

L'IMU, entrata in vigore in sostituzione della preesistente ICI con un anno di anticipo rispetto alla tabella di marcia stabilita con il decreto sul federalismo fiscale, continua ad essere al centro dell'attenzione dei contribuenti, non solo per la sua onerosità, ma anche per il susseguirsi delle scadenze che la riguardano.

#### LA DICHIARAZIONE INIZIALE IMU

Archiviato il primo adempimento – il versamento dell'acconto entro il 16 giugno – ed in attesa di provvedere al secondo – il pagamento del saldo da effettuare entro il 16 dicembre – ora deve essere affrontato quello della dichiarazione "iniziale", dovuta «per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012», per la quale deve essere utilizzato il modello approvato con apposito decreto ministeriale (cfr. il c. 12-ter dell'articolo 13 del D.L. 201/2011, istitutivo del nuovo tributo).

Secondo la tempistica stabilita dalla legge, infatti, la prima dichiarazione IMU deve essere presentata entro il 30 settembre (in realtà, come ha ricordato la Circolare del Ministero dell'economia e delle finanze n. 3/DF dello scorso 18 maggio, il termine è spostato automaticamente al 1° ottobre, dal momento che il 30 settembre è domenica). Sembra però del tutto scontato che la scadenza sarà prorogata dal momento che non è ancora stato emanato il decreto che dovrà approvare il modello e precisare i casi in cui la dichiarazione sarà richiesta.

Infatti la disciplina IMU recepisce tutte le semplificazioni introdotte in tema di dichiarazione ICI (che hanno ridotto sensibilmente l'obbligo dichiarativo) e dispone che mantengono la loro validità «le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili».

L'orientamento sembra essere quello di far slittare il termine di un mese; la nuova scadenza a fine ottobre dovrebbe essere contenuta nel provvedimento riguardante gli enti a rischio di dissesto che dovrebbe approdare in Gazzetta Ufficiale entro la fine di settembre.

Nel frattempo sono disponibili solo le bozze del modello di dichiarazione IMU e delle relative istruzioni; sono datate 7 settembre e circolano in maniera

informale sul Web. Crediamo tuttavia utile evidenziare già ora quanto di interesse per gli enti non profit anche perché, se verrà confermato lo slittamento di soli 30 giorni, gli enti non avranno molto tempo per verificare la propria posizione in ordine all'obbligo dichiarativo e per recuperare i dati necessari.

Il modello vero e proprio non dovrebbe discostarsi molto, nella grafica e nell'impostazione, da quello della dichiarazione ICI come si può notare dalle bozze del modello (anticipato dalla stampa tecnica specializzata) che pubblichiamo.

Del tutto differenti sono invece le Istruzioni per la compilazione, coerentemente con la circostanza che l'IMU è un tributo nuovo, diverso dall'ICI in molti aspetti. La bozza delle Istruzioni evidenzia che, nell'ottica della semplificazione degli adempimenti amministrativi e considerando che i dati rilevanti ai fini della determinazione dell'IMU sono pressoché invariati rispetto a quelli richiesti per la dichiarazione ICI, il legislatore ha disposto che mantengono la loro validità (se compatibili) le dichiarazioni ICI presentate negli anni scorsi; inoltre ha tenuto in considerazione che i comuni possono acquisire molte informazioni direttamente dalla banca dati catastale.

In linea generale, la dichiarazione è richiesta nei casi in cui sono avvenute modificazioni soggettive e/o oggettive che: danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta, riguardino riduzioni o esenzioni oppure non siano immediatamente fruibili da parte dei Comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Inoltre, la dichiarazione è richiesta anche con riferimento agli immobili per i quali i comuni possono deliberare aliquote ridotte, indipendentemente dalla circostanza che abbiano effettivamente deliberato alcuna agevolazione; appare evidente che in questi casi la dichiarazione è richiesta allo scopo di fornire ai comuni informazioni utili ai fini delle future scelte sulle riduzioni di aliquota.

Da queste premesse si comprendono i criteri utilizzati per identificare i casi in cui la dichiarazione deve essere presentata; in estrema sintesi, e per quanto di interesse degli enti non profit, si tratta delle seguenti ipotesi.

1) Immobili per i quali i comuni non sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il comportamento dei proprietari; in questa categoria rientrano:

- gli immobili esenti in quanto posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali esclusivamente per una o più delle attività di cui all'articolo 7, comma 1, lett. i) del D.Lgs. 504/1992: (si tratta delle attività previdenziali, assistenziali, culturali, ricreative, ricettive, sportive, sanitarie, didattiche, nonché delle attività di religione o culto);
- gli immobili che nel corso del 2012 hanno perso o acquistato il diritto all'esenzione IMU nei casi diversi da quello precedente, compresi quelli di cui alla lett. d) del medesimo articolo 7, cioè gli edifici di culto e le relative pertinenze, tipologia in cui rientrano la maggior parte degli immobili delle parrocchie;
- le aree edificabili acquisite nel corso del 2012, il cui valore non è desumibile dalle risultanze catastali, ma deve essere dichiarato dal proprietario e

coincide con quello di mercato alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione. L'articolo 5 del D.Lgs. 504/1992, che si applica anche disciplina IMU per esplicito richiamo, prevede che sono da assimilare alle aree fabbricabili le ipotesi di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero di grado superiore alla manutenzione straordinaria (di cui all'articolo 31, c. 1, lett. c), d) ed e) della legge 457/1978.

2) Immobili per i quali la legge prevede riduzioni dell'imposta; in questa categoria rientrano:

- i fabbricati di interesse storico artistico storico o artistico per i quali, in luogo del più favorevole trattamento previsto ai fini ICI, è stabilita la riduzione al 50% della base imponibile; le Istruzioni ricordano in appendice che si tratta degli immobili di cui all'articolo 10 del Decreto Legislativo 42 del 2004, «il cui comma 1 stabilisce che “sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico”».

Come abbiamo più volte avuto modo di precisare da queste pagine, per quanto riguarda i fabbricati di interesse storico o artistico, l'agevolazione si riferisce al cosiddetto “vincolo diretto”, la cui esistenza può risultare da una formale dichiarazione dell'autorità competente, oggi la Soprintendenza o, per i fabbricati per i quali vige la presunzione di interesse collegata alla vetustà del bene (fabbricati che sono stati costruiti da oltre settanta e il cui autore non è più vivente), dalla circostanza che questa abbia rilasciato, nel corso del tempo, un'autorizzazione relativamente a lavori di restauro;

- i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; le istruzioni ricordano che l'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario o, in alternativa a mezzo di dichiarazione sostitutiva redatta da un tecnico abilitato. I comuni hanno la facoltà di stabilire per via regolamentare ulteriori modalità di attestazione dello stato di degrado dei fabbricati. Anche in questo caso l'agevolazione consiste nella riduzione della base imponibile del 50%; le Istruzioni precisano che, se il fabbricato era stato dichiarato inagibile nella dichiarazione ICI, deve essere inserito in quella IMU solo nel caso in cui si perde il diritto alla riduzione.

3) Immobili per i quali i comuni possono deliberare aliquote ridotte. Rientrano in questa categoria, oltre agli immobili concessi in locazione e a quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di attività commerciali, anche «gli immobili posseduti dai soggetti passivi IRES».

Se il decreto confermerà tale obbligo generalizzato gli enti non profit dovranno perciò inserire nella dichiarazione tutti gli immobili di loro proprietà a prescindere dalla circostanza che si tratti di immobili imponibili, esenti o agevolati dalla riduzione della base imponibile oppure dell'aliquota.

È essenziale, pertanto, che gli amministratori che non vi hanno ancora provveduto, procurino, per ogni unità immobiliare di cui enti sono proprietari o

titolari di altro diritto reale, i dati catastali aggiornati e il suo utilizzo durante l'anno in corso.

Da ultimo va segnalato che le Istruzioni precisano in premessa che questa dichiarazione non deve essere confusa con quella riguardante gli immobili destinati promiscuamente alle attività esenti ed a quelle imponibili, per i quali il comma 3 dell'art. 91-bis del D.L. 1/2012 prevede che l'esenzione «si applica a partire dal 1° gennaio 2013, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile, quale risulta da apposita dichiarazione», dichiarazione necessaria nel caso l'immobile ad uso promiscuo non possa essere frazionato in più unità immobiliari. Per questi immobili la norma citata «dispone che, con successivo decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, sono stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale. Pertanto – si legge nelle Istruzioni – il modello di detta dichiarazione dovrà essere approvato successivamente all'emanazione del decreto previsto dal comma 3 in parola».

### **L'ULTIMA DICHIARAZIONE ICI**

L'obbligo della nuova dichiarazione IMU non deve far dimenticare che potrebbe essere dovuta anche l'ultima dichiarazione ICI il cui termine di presentazione coincide con quello di trasmissione della dichiarazione dei redditi; per i soggetti con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare il termine è quindi il 30 settembre (spostato al 1° ottobre, dato che il 30 settembre cade in domenica).

Con la dichiarazione dovranno essere denunciati i cambiamenti nella situazione degli immobili relativi al 2011; infatti, a differenza di quella IMU la dichiarazione ICI va presentata entro i termini previsti per la dichiarazione dei redditi dell'anno successivo a quello in cui si sono verificate le variazioni da denunciare.

Si ricorda che dopo la parziale eliminazione (prevista dall'articolo 37, comma 53 del D.L. 223/2006) la dichiarazione ICI non deve più essere presentata relativamente agli immobili oggetto di trasferimento e di costituzione di diritti reali la cui registrazione, trascrizione e voltura sono effettuate con il modello unico informatico (MUI), obbligatorio per tutti gli atti dal 1° luglio 2007. Fanno eccezione gli immobili ubicati nei comuni dove le funzioni amministrative statali in materia di catasto sono delegate alle Province Autonome di Trento e di Bolzano.

La dichiarazione continua ad essere necessaria in una serie di casi comunque numerosi che le Istruzioni al modello di dichiarazione ICI elencano, e precisamente quando:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile;
- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile o viceversa;
- l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;

- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia (non a proprietà indivisa), in via provvisoria;
- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità;
- l'immobile ha perso oppure ha acquisito il diritto all'esenzione o all'esclusione dall'ICI, ovvero alla riduzione in quanto inagibile;
- l'immobile ha acquisito oppure ha perso la caratteristica della ruralità;
- per il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, sono stati contabilizzati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
- l'immobile, già censito in catasto in una categoria del gruppo D, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, è stato oggetto di attribuzione di rendita d'ufficio;
- l'immobile è stato oggetto in catasto di dichiarazione di nuova costruzione ovvero di variazione per modifica strutturale oppure per cambio di destinazione d'uso;
- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto;
- è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di enfiteusi o di superficie;
- l'immobile è di interesse storico o artistico;
- le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117 del codice civile sono accatastate in via autonoma;
- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà);
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge;
- l'immobile è stato oggetto di vendita all'asta giudiziaria;
- l'immobile è stato oggetto di vendita nell'ambito di procedure di fallimento o di liquidazione coatta amministrativa.

Le modifiche presumibilmente più ricorrenti per gli enti non commerciali sono quelle che riguardano l'acquisto o la perdita del diritto all'esenzione o alla riduzione per inagibilità degli immobili, le vicende relative alle aree edificabili e l'applicazione dell'agevolazione spettante agli immobili di interesse storico o artistico.

*Lorenzo Simonelli e Patrizia Clementi*



# IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

## DICHIARAZIONE PER L'ANNO

### 20\_\_ (1)

ESTREMI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE  
Riservato all'Ufficio

Comune di .....

#### 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	GIORNO	MESE	ANNO
Comune (o Stato Estero) di nascita	C.A.P.		Prov.
Domicilio fiscale (o Sede legale) Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno	Comune	Prov.	

#### DICHIARANTE (compilare se diverso dal contribuente)

Codice fiscale	Natura della carica
Cognome (ovvero Denominazione o Ragione Sociale)	Telefono PREFISSO
Nome	NUMERO
Domicilio fiscale Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno	E-mail
GIORNO	MESE
ANNO	Sesso <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
C.A.P.	Prov.
Comune	Prov.

#### CONTITOLARI (compilare in caso di dichiarazione congiunta)

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

(1) Indicare l'anno a cui si riferisce la dichiarazione.

(2) Indicare il numero d'ordine utilizzato per il quadro descrittivo dell'immobile cui si riferisce la contitolarità.

**ATTENZIONE: Per le modalità di compilazione leggere attentamente le istruzioni**

N. d'ordine

Caratteristiche (1) INDIRIZZO (2)

Dati catastali identificativi dell'immobile

sezione foglio particella subalterno categoria/qualità classe n. protocollo anno

Immobile storico o inagibile/inabitabile Valore % possesso Riduzione per terreni agricoli Esenzione

Inizio/termine del possesso o variazione imposta Detrazione per l'abitazione principale Data di ultimazione dei lavori

di acquisto di cessione AGENZIA DELLE ENTRATE DI ESTREMI DEL TITOLO

N. d'ordine

Caratteristiche (1) INDIRIZZO (2)

Dati catastali identificativi dell'immobile

sezione foglio particella subalterno categoria/qualità classe n. protocollo anno

Immobile storico inagibile/inabitabile Valore % possesso Riduzione per terreni agricoli Esenzione

Inizio/termine del possesso o variazione imposta Acquisto diritto Cessione diritto Detrazione per l'abitazione principale

di acquisto di cessione AGENZIA DELLE ENTRATE DI ESTREMI DEL TITOLO

N. d'ordine

Caratteristiche (1) INDIRIZZO (2)

Dati catastali identificativi dell'immobile

sezione foglio particella subalterno categoria/qualità classe n. protocollo anno

Immobile storico inagibile/inabitabile Valore % possesso Riduzione per terreni agricoli Esenzione

Inizio/termine del possesso o variazione imposta Acquisto diritto Cessione diritto Detrazione per l'abitazione principale

di acquisto di cessione AGENZIA DELLE ENTRATE DI ESTREMI DEL TITOLO

Annotazioni

- (1) Indicare: 1. Per terreni agricoli; 2. Per area fabbricabile; 3. Per fabbricato con valore determinato sulla base della rendita catastale; 4. Per fabbricato con valore determinato sulla base delle scritture contabili; 5. Per abitazione principale; 6. Per pertinenza; 7. Per immobili per i quali il comune può ridurre l'aliquota fino allo 0,4%, ai sensi del comma 9, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011; 8. Per i cosiddetti beni merce.
- (2) Indicare: la località, la via o la piazza, il numero civico, la scala, il piano e l'interno.
- (3) Indicare: l'anno a cui si riferisce la dichiarazione.