



## Imposta Municipale Propria

Sessione di approfondimento “Webinar”

### Risposte ai quesiti formulati dai partecipanti

venerdì 8 giugno 2012, h. 11:00

*Relatore:* Andrea Ferri - Responsabile Dip. Entrate IFEL

### Sommario

Ruralità e IMU (terreni agricoli ed incolti; fabbricati rurali strumentali) .....	2
Aree edificabili .....	6
Abitazione principale .....	7
Detrazione base e detrazione per figli < 26 anni .....	8
Diritto di abitazione .....	8
Agevolazioni sociali .....	9
Coniugi separati .....	9
Pertinenze .....	9
Anziani e disabili in case di cura e cittadini italiani residenti all'estero + Riduzioni di aliquota e acconto IMU .....	9
Ex assimilazioni immobili in uso gratuito a parenti .....	11
Ater/Iacp e cooperative edilizie a proprietà indivisa .....	12
Esenzioni ex art.7 lettera i), d.lgs 504 e Onlus .....	13
Immobili inagibili .....	15
Sono imponibili i fabbricati delle Unioni di Comuni ? .....	15
Non imponibilità fabbricati in gruppo F .....	15
Aliquote differenziate - Immobili invenduti, locati, di proprietà di soggetti IRES .....	16
Versamento e rimborsi .....	18
Regolamento IMU .....	19
Contabilizzazione nei bilanci dell'IMU (ved anche slide “2-...._Approfondimento IMU bilancio) .....	20
Dichiarazione fabbricati esenti terremoto Abruzzo .....	21

## ***Ruralità e IMU (terreni agricoli ed incolti; fabbricati rurali strumentali)***

1. **Maria Teresa Burchini:** Terreni incolti in comuni montani- (ved. slide "3- ...Approfondimento")
2. **Milena Mengucci 2:** Non mi è chiaro perchè dal momento in cui l'art. 13 del D. L. 201/2011 rinvia per la definizione delle fattispecie imponibili rinvia all'art. 2 del D. Lgs. 504/92, i terreni imponibili sono anche quelli non coltivati. Non occorre comunque lo svolgimento di un'attività agricola a carattere imprenditoriale? - (ved. slide "3- ...Approfondimento")
3. **Elena Cocchi:** Comune di Cairo Montenotte: comune montano: i terreni posseduti da soggetti diversi da coltivatori diretti/imprenditori agricoli devono versare l'IMU per i terreni sui quali esercitano "l'attività agricola" come hobby a proprio uso e consumo (es. prati, seminativi, orti, terreni, boschivi utilizzati saltuarimente)? Sì - (ved. slide "3- ...Approfondimento")
4. **Anna Rosa Federico 2:** terreni posseduti da soggetti non coltivatori o imprenditori agricoli professionali - non sono aree ma orti, terreni a disposizioni non graffiati all'immobile di proprietà pagano l'Imu? sì - (ved. slide "3- ...Approfondimento")
5. **Sanetti Maria Pia:** I terreni agricoli siti in comuni individuati nell'elenco di cui "art 7 lettera h" come da circolare n9/1993 continuano a non pagare l'Imu? come vanno individuati gli incolti nella generalità dei terreni che fino a ieri venivano ricompresi nell'esenzione di cui sopra? (ved. slide "3- ...Approfondimento")
6. **Cinzia Rossetti:** I terreni incolti sono soggetti ad IMU anche nei comuni montani, nei quali i terreni agricoli sono esenti? La base imponibile come si determina? Come per i terreni agricoli? (ved. slide "3- ...Approfondimento")
7. **Anci Toscana 2:** Se è chiaro che un terreno incolto di proprietà di un imprenditore agricolo o di un coltivatore diretto è soggetto a IMU, non è chiaro perché un terreno "incolto" appartenente ad una persona fisica debba essere soggetto ad imposta, tenuto conto che per la definizione di terreno agricolo l'art. 13 c. 2 del DL 201/2011 richiama l'art. 2 del DLGS 504/92, dove a sua volta alla lettera c) si specifica che per terreno agricolo è da intendersi un terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civil. Ma in un terreno incolto non vi è alcuna attività di cui all'art. 2135 del codice civile... - (ved. slide "3- ...Approfondimento")
8. **Anci Marche 10:** Per i terreni incolti, nelle zone montane vi sono contribuenti che posseggono terreni molto estesi, ormai diventati boschi e non coltivabili!! Possibile che i contribuenti debbano pagare una imposta su tali terreni, che nessuno vuole, gettando al vento inutilmente dei soldi??! - (ved. slide "3- ...Approfondimento")

**9. Anci Marche 10: Se imprenditore agricolo fosse proprietario in piccola percentuale assieme a società edile, e coltivasse il terreno, versasse ex scau??**

**Risposta (n. 9):** in questo caso il terreno è qualificabile come “terreno agricolo”, con le seguenti conseguenze

- esente dall'IMU in caso di ubicazione nei territori montani o parzialmente montani di cui alla Circ. Min. Finanze n. 9 del 14 giugno 1993, ai sensi della lett.h), art. 7, d.lgs. 504;
- il moltiplicatore da applicare per la quota di possesso dell'imprenditore agricolo è 110; il moltiplicatore da applicare per la quota di possesso della società edile è 135;
- il calcolo dell'imponibile per scaglioni di valore (co. 8-bis, art. 13, d.l. 201) è applicabile soltanto alla quota di proprietà dell'imprenditore agricolo.

**10. Anci Marche 18: Soggetto né coltivatore diretto né IAP che cede in affitto il terreno e gli annessi accessori agricoli, per il terreno pagherà ad aliquota ordinaria, ma per gli accessori (che l'affittuario destinerà ad uso strumentale rispetto al terreno)?**

**Risposta:** per i cosiddetti “accessori” si dovrebbe intendere i fabbricati ad uso strumentale dell'attività agricola, per i quali il proprietario pagherà applicando l'aliquota ridotta (base 2 per mille), a meno che non siano in comuni montani o parzialmente montani di cui all'elenco Istat, nel qual caso risulterebbero comunque esenti.

**11. Maria Masini: fabbricati strumentali all'attività agricola: coniugi - il proprietario del terreno è in pensione da agricoltura, il coniuge è in pensione ma è iscritto alla camera di commercio come imprenditore agricolo, conduce i terreni con contratto di fitto, ha partita iva e paga ancora i contributi agricoli, altresì utilizza i beni di proprietà del coniuge come strumentali all'attività, ha diritto all'esenzione se in comune montano?**

**12. Botta Marilena Maura, Comune di Pancalieri (TO): considerando terreni e fabbricati strumentali all'attività agricola posseduti al 50 per cento dai due coniugi: un coniuge continua ad essere iscritto nelle liste di previdenza agricola mentre l'altro è in pensione e non paga più i contributi. Chi paga ancora e svolge l'attività ha diritto alle agevolazioni (sui terreni e 2 per mille sui fabbricati) mentre chi è in pensione? come ci si comporta?**

**Risposta:** Nell'attuale formulazione della legge, non sono rintracciabili dispositivi che permettano di equiparare un coltivatore pensionato alla figura del coltivatore in attività e iscritto alla previdenza agricola. Ipotizzando tuttavia che i terreni e i fabbricati siano dati in comodato al coniuge attivo (coltivatore diretto o IAP) iscritto alla previdenza agricola:

- a) il fabbricato soggiace, per entrambi i contribuenti, all'aliquota dello 2 per mille (anche a prescindere dall'esistenza di un contratto comodato);
- b) per quanto riguarda il terreno agricolo,
  - il coniuge IAP determinerà la base imponibile (per la propria quota di possesso) utilizzando il moltiplicatore 110 e determinerà l'imposta dovuta considerando le riduzioni per scaglioni di valore imponibile previste per la conduzione diretta (art. 13, comma 8-bis, D.L. n.201/2011).
  - il coniuge non coltivatore, sulla base della piana lettura della normativa, che fa riferimento ai terreni “posseduti e condotti” dagli IAP, dovrebbe determinare la base imponibile considerando il moltiplicatore 135.

Va tuttavia segnalato su questo punto che il MEF, con la circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, sembra ritenere che, nel caso in cui il terreno posseduto da due soggetti sia coltivato da uno solo, si rende applicabile il moltiplicatore di 110.

Per ciò che riguarda le riduzioni basate sugli scaglioni di valore imponibile, la loro natura soggettiva è fuori di dubbio e pertanto non spettano al coniuge non coltivatore.

- 13. Enrico Diacetti: Anci Lazio-Comune Lanuvio: terreno agricolo in zona PRG edificabile, posseduto da soc. edilizia che ha ceduto in locazione a imprenditore agricolo vitivinicolo che è anche il legale rappresentante della soc. edilizia. Il terreno non è coltivato, come scontare l'IMU?**

**Risposta:** In base all'art. 2, lett. b) d.lgs. 504, ripresa dall'articolo 13 co.2 del dl 201/2011: *"Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera."*

Se quindi il terreno non è coltivato, non potrà accedere alle agevolazioni dedicate ai terreni agricoli, con conseguente applicazione del moltiplicatore 135 e aliquota ordinaria prevista per tutti gli immobili ad eccezione dell'abitazione principale e dei fabbricati rurali strumentali.

Inoltre la coincidenza tra imprenditore agricolo e rappresentante legale della società edilizia non appare sufficiente ad assicurare il requisito "posseduto e condotto", necessario per poter applicare tutte le agevolazioni che la legge riserva ai terreni agricoli.

- 14. Maria Masini: l'agricoltore nonché allevatore di bovini ed ovini che è proprietario di un terreno destinato a pascolo deve considerare quest'ultimo incolto?**

**Risposta:** no, si tratta di un terreno agricolo, l'attività di pastorizia fa parte delle attività di cui al 2135 del Codice Civile che recita: *"E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine."*

*Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge."*

- 15. Marco Sormani: Come si individuano i terreni incolti rispetto agli agricoli? Se il comune è incluso nell'elenco dei comuni esenti in quanto ricadenti in aree di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 i terreni "incolti" sono esenti?**

**Risposta:**

- 1) I terreni incolti si possono definire solo per differenza "terreni che non sono né agricoli né fabbricabili".
- 2) L'inclusione nell'elenco dei Comuni per i quali i terreni agricoli sono esenti da IMU non determina l'esenzione degli altri tipi di terreno, neanche degli "incolti". L'esenzione ex art. 7, lett. h, del 504 è riservata esclusivamente ai terreni agricoli.

16. **Rocco Frascaria: I fabbricati rurali in territorio montano beneficiano di esenzione: chi viene assoggettato all'esenzione; chi non ne beneficia? - (ved. slide "3- ...Approfondimento")**

17. **Sanetti Maria Pia: Un fabbricato in corso di accatastamento (variazione in d10) come paga in questo momento l'acconto con la vecchia rendita posseduta come C6, rivalutata e moltiplicata x160 con aliquota al 2 per mille oppure dovrebbe pagare su una rendita presunta D10?**

**Risposta:** Se il fabbricato fosse "in corso di accatastamento", ad esempio per effetto del comma 14-ter, art. 13, d.l. 201 (risultando strumentale per le caratteristiche fisiche e d'uso), la rendita da considerare sarà quella dichiarata dalla parte con la presentazione del modello Docfa e l'aliquota base sarebbe il 2 per mille. Il pagamento dell'IMU per il 2012 potrà avvenire in unica soluzione al momento del saldo (co. 8, art. 13, d.l. 201)

Se invece l'espressione "in corso di accatastamento (variazione in D10)" si riferisce alla procedura di riconoscimento della ruralità ex co. 14-bis, si ritiene che l'IMU possa essere assolta secondo i criteri dei fabbricati rurali, fermo restando l'obbligo di adeguare l'importo dovuto, compresa l'applicazione della sanzione per insufficiente versamento, nel caso di mancato riconoscimento dei requisiti in base all'emanando decreto del Ministero dell'economia.

Il tema è reso più complicato per effetto dell'orientamento del Mef circa l'asserita influenza della classificazione catastale in D/10 ai fini del riconoscimento del fabbricato rurale strumentale (Circ. Mef n. 3/DF del 2012). Sull'argomento, vedasi la diversa posizione dell'IFEL (I Bilanci dei Comuni - Istruzioni per l'uso 2012, aggiornamento giugno 2012, par. 2.8:

<http://www.portalewebifel.it/Studi-Ricerche-IFEL/Volumi/II-Bilancio-dei-Comuni-Istruzioni-per-l-uso-2012-giugno-2012>

18. **Sanetti Maria Pia: Il problema principale dei fabbricati rurali e' legato alle modifiche apportate al dl 70 secondo il quale non sussiste più l'obbligo di accatastamento in d10 e nelle varie guide e nella circolare dell'Agenzia delle entrate si specifica che e' venuta meno la necessità di accatastamento in D10 e quindi immobili rurali strumentali possono essere anche di categoria C, come devono orientarsi gli addetti ai lavori, cosa devono chiedere ai contribuenti titolari di detti immobili per beneficiare dell'assimilazione?**

**Risposta:** (ved. risposta precedente) Si conferma che - diversamente da quanto emerge dalla Circ. Mef n. 3/DF del 2012 - riteniamo necessaria la rilevabilità in catasto della caratteristica di fabbricato rurale strumentale ai fini della fruizione del regime fiscale di favore previsto con l'IMU. Nelle more dell'emanazione del decreto ministeriale di cui al co. 14-ter, art. 13, d.l. 201, relativo - appunto - alle "modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo", l'unico modo di individuare in catasto tale caratteristica resta il classamento in categoria D/10. Nulla vieta, naturalmente, che il contribuente che ha presentato la richiesta di riconoscimento di cui al citato comma 14-bis applichi la disciplina più favorevole riservata ai rurali strumentali, contando sul successivo riconoscimento, restando intesa la necessità di adeguamento alle misure normali nel caso che tale riconoscimento risulti negato.

19. **Anci Toscana 2: Un soggetto proprietario di un'abitazione ha presentato all'Agenzia del Territorio apposita richiesta per classificare tale immobile come A6, ma nel frattempo ha già dato in locazione ad altro soggetto per agriturismo. Come dovrà pagare l'IMU? Con aliquota ordinaria oppure al 2% come bene strumentale?**

**Risposta:** Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate da imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 c.c. attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali (art. 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96). L'attività di agriturismo è contemplata dall'art. 9, comma 3 bis, lett. e) del DL 557/1993; conseguentemente, il fabbricato utilizzato in funzione strumentale ad attività di agriturismo soggiace all'aliquota dello 0,2%.

### ***Aree edificabili***

20. **Anci Marche 3: E' possibile prevedere nel regolamento della disciplina dell'Imu la determinazione del valore delle aree fabbricabili analogamente a quanto consentito per l'ICI? Vale a dire il comune, specificando che, in ogni caso, la base imponibile è costituita per tale cespite dal valore venale in comune commercio, individuare i valori come soglia ai fini della limitazione del contenzioso nel senso che non si procederà ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il contribuente paghi sulla scorta dei valori indicati dall'ente? - (ved. slide "3- ...Approfondimento")**
21. **Anci Marche 10: Preciso che i valori delle aree fabbricabili non sono variati (neppure incremento Istat) rispetto a quelli 2011. - (ved. slide "3- ...Approfondimento")**
22. **Anci Toscana 2: Per un Comune rimane ancora possibile deliberare circa i valori delle aree edificabili oppure la definizione di tali valori rimane come materia discrezionale in mano al soggetto contribuente? - (ved. slide "3- ...Approfondimento")**
23. **Anci Marche 10: aree fabbricabili in comproprietà al 2% Iap e/o cd iscritto ex scau, conduce il terreno; il comproprietario, società di capitali, viene attratto nella finzione giuridica?**

**Risposta:** si ritiene trattarsi di aree fabbricabili "in comproprietà al 2% IAP..." e non "Iap". In questo caso, prevale la caratteristica "oggettiva" di terreno agricolo sull'intera area, per effetto della conduzione a cura di un soggetto qualificato come da norma, riguardante - appunto - tutto il terreno. La società di capitali applicherà il moltiplicatore 135 per la propria quota di possesso e non potrà ridurre per scaglioni il relativo valore imponibile. Nel caso di territorio montano ex lett. h, art. 7, d.lgs. 504, Si applica l'esenzione all'intera area.

## ***Abitazione principale***

24. **Anci Lombardia 17: Comune di Villa Poma quesiti: 1) due coniugi con residenze in comuni diversi godono entrambi delle detrazioni per l'abitazione principale? 2) due coniugi con residenze diverse nello stesso comune godono entrambi delle detrazioni per abitazione principale?**

### **Risposta:**

- A) Sì, sempreché siano davvero abitazioni principali (residenza e dimora abituale di ciascuno dei coniugi)  
B) No, nel caso di coniugi non separati non sembra ammessa l'ipotesi di abitazioni principali distinte nello stesso comune.

25. **Anci Toscana 2: Nel caso 2 coniugi abbiano stabilito la residenza in 2 unità immobiliari diverse, possedute separatamente al 100%, come si deve comportare un Comune per stabilire l'abitazione principale in assenza di alcuna dichiarazione in merito? Idem nel caso di 2 immobili ubicati in 2 comuni diversi: bisogna produrre prova che giustifichi questa particolarità?**

**Risposta:** Relativamente alla prima parte del quesito, si precisa che non esiste una documentazione particolare; ci deve essere la dichiarazione, perché la caratteristica di abitazione principale non si ricava dalle iscrizioni catastali. Per quanto riguarda la seconda parte, cfr. punto A) risposta precedente;

26. **Anci Sicilia: Comune di Vicari: Due unità immobiliari congiunte unite di fatto nel cui certificato catastale è specificato nelle annotazioni quanto segue " porzione di u.i. unita di fatto con....rendita attribuita ai soli fini fiscali" , possono essere considerati entrambi abitazione principale?**

### **Risposta:**

E' noto che nell'ICI la casistica riguardante le abitazioni principali costituite da due o più unità immobiliari urbane iscritte separatamente nel catasto, aveva trovato una soluzione nella pronuncia della Cassazione n. 25902 del 29 ottobre 2008, con cui la Corte ha ritenuto che le distinte unità, purché costituenti effettivamente un'unica struttura abitativa, debbano essere considerate come se fossero una sola abitazione principale. Con la sentenza la Corte sosteneva che *"deve affermarsi il principio secondo cui ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come "abitazione principale" non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota prevista per l'abitazione principale, ... , ferma restando, ovviamente, la spettanza della detrazione prevista ... una sola volta per tutte le unità"*.

Nel caso dell'IMU la definizione di abitazione principale interviene su questo aspetto, individuando una soluzione differente. Infatti, l'articolo 13 comma 2, prevede che l'abitazione sia costituita da una unica unità immobiliare iscritta in catasto.

Si ritiene pertanto che annotazioni catastali come quella indicata nel quesito – di cui, va detto, non abbiamo avuto conoscenza prima d'ora – siano da considerare collegate al pronunciamento della Cassazione sopra citato, ma che non siano utilizzabili ai fini dell'IMU per effetto della diversa definizione dell'abitazione principale recata dal d.l. 201.

## **Detrazione base e detrazione per figli < 26 anni**

27. **Anci Marche 6: E' possibile disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, (max 200,00), prevista dal c. 10 dell'art. 13 D.l. 201/2011, in base all'ISce?**

**Risposta:** Sì, e non ricorre il divieto di penalizzazione delle abitazioni "a disposizione" di cui al comma 10, art. 13, d.l. 201, che si applica solo nel caso in cui l'elevazione della detrazione fino a concorrenza si applichi a tutte le abitazioni principali.

28. **Anna Rosa Federico 2: detrazione chiarimento caso mamma al 50% proprietà residente e dimorante nell'abitazione, figlio comproprietario dell'altro 50% superiore ai 26 anni lui ha 2 figli inferiori ai 26 anni detrazione sull'immobile o solo lui**

**Risposta:** si ipotizza che il figlio e la mamma comproprietari siano ambedue residenti e dimoranti nella stessa abitazione, insieme con i figli di lui (e nipoti di lei).

La detrazione base (200 euro) si divide in parti uguali tra i comproprietari (non perché comproprietari al 50%, ma perché ambedue fruitori in quanto comproprietari dell'abitazione principale, non importa in quale misura di possesso);

La maggiorazione della detrazione (50 euro per figlio) va tutta e per intero al comproprietario genitore dei minori, che applicherà in totale una riduzione di 200 euro (100+50+50).

## **Diritto di abitazione**

29. **Anci Lombardia 17: Comune di Villa Poma: una casa avuta in eredità da un familiare deceduto abitata dal coniuge superstite come deve essere considerata?**

**Risposta:** In questo caso il punto non è (quasi mai) la composizione dell'eredità. **Il coniuge superstite**, che continua ad abitare la casa coniugale, senza alcun riguardo al titolo e alla misura della proprietà (che potrebbe essere anche tutta in capo ai figli o ad altri eredi), diventa titolare di un diritto reale di godimento (diritto di abitazione) a norma dell'art. 540 cod. civile e per questo è il soggetto passivo dell'abitazione.

30. **Anci Toscana 2: E' possibile instaurare diritto di abitazione tramite scrittura privata registrata presso l'Ag delle entrate, al fine di considerare tale immobile come abitazione principale del soggetto che ne esercita il diritto?**

**Risposta:** a norma dell'art. 1022 c.c., il diritto di abitazione è svolto a soddisfare i bisogni abitativi del titolare di esso e dei componenti della sua famiglia e può essere costituito mediante testamento, usucapione o contratto, per il quale è richiesta *ad substantiam* la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata di cui all'art. 1350 n. 4 c.c. (Cfr. CCass, Sez.II, n. 4562/1990).

Va tuttavia meglio approfondito l'eventuale obbligo di trascrizione dell'atto presso la conservatoria dei Registri immobiliari.

## **Agevolazioni sociali**

31. **Anci Marche 18: E' legittima la previsione da regolamento di introdurre 50,00 € di ulteriore detrazione per nuclei famigliari con portatori di handicap e/o con ISEE inferiore al minimo vitale?**

**Risposta:** Sì. Anche l'ulteriore detrazione è nelle disponibilità del Comune.

32. **Enrico Diacetti: ANCI LAZIO- potete fare esempi di agevolazioni sociali**

**Risposta:** il tema è stato trattato nella sessione del 15 giugno. Cercheremo di approfondirlo ulteriormente, anche con note scritte.

## **Coniugi separati**

33. **Sanetti Maria Pia: Coniugi divisi con procedura di separazione legale in corso e titolari di unità immobiliari distinte all'interno dello stesso territorio comunale possono singolarmente beneficiare delle agevolazioni per la prima casa o l'agevolazione va riconosciuta solo all'ex coniuge con coi vivono eventuali figli?**

**Risposta:** sotto il profilo sostanziale, ambedue i coniugi sono beneficiabili dell'agevolazione sull'abitazione che rispettivamente possiedono e nella quale risiedono e dimorano, con le detrazioni per i figli applicabili all'abitazione dove questi effettivamente risiedono.

Ma, sotto il profilo formale, una "procedura di separazione legale in corso" non ha alcun significato, poiché per poter beneficiare dell'agevolazione per l'abitazione principale da parte di un coniuge separato, è necessaria l'intervenuta omologa del giudice, del ricorso per separazione presentato dai coniugi.

## **Pertinenze**

34. **Anci Lombardia: due fratelli possiedono al 100% la rispettiva abitazione e utilizzano entrambi il medesimo c/6. Posso considerarlo pertinenza per entrambi?**

**Risposta:** Il possessore del C6 lo considererà pertinenza. Se lo presta anche al fratello, affari suoi. Se sono possessori al 50% la rispettiva quota sarà pertinenza dell'abitazione principale di entrambi i fratelli

## ***Anziani e disabili in case di cura e cittadini italiani residenti all'estero + Riduzioni di aliquota e acconto IMU***

35. **Anci Marche 12: Potrebbe chiarire cosa intendeva dire riguardo all'applicazione del comma 17 in relazione alla casistica degli immobili posseduti da anziani o disabili, per favore? Grazie**

**Risposta:** In assenza di interpretazioni più specifiche, relative alla neutralizzazione della differenza tra gettito IMU e gettito ICI, "compensata" per effetto del comma 17, attraverso variazioni di segno opposto del Fondo di riequilibrio o dei trasferimenti statali, si deve ritenere che dal punto di vista finanziario il gettito di

riferimento a disciplina di base delle abitazioni che possono essere assimilate alle abitazioni principali, resti determinato in ragione dell'aliquota di base ordinaria (il 7,6 per mille), ferma restando l'integrale assegnazione al Comune dell'intero gettito nel caso di deliberazione comunale di assimilazione. Se questa sarà l'impostazione della revisione delle stime IMU ai fini della rideterminazione delle variazioni compensative del Fondo di riequilibrio, l'assimilazione in questione risulterebbe onerosa per i Comuni per valori pari in media a oltre la metà del gettito che avrebbero ordinariamente acquisto in assenza di assimilazione.

Un esempio (tratto dalla nota 8 dell'aggiornamento di "I Bilanci dei Comuni-Istruzioni per l'uso) può chiarire l'effetto della mancata sterilizzazione del comma 17. Si ipotizza che tutto il gettito (ICI ed IMU) di un Comune derivi da un'abitazione di anziano o disabile residente in casa di cura, del valore IMU di 100 mila euro. La tabella mostra l'andamento delle risorse comunali a seconda che l'assimilazione sia associata o meno all'applicazione del comma 17:

	situazione senza assimilazione	situazione con assimilazione si applica il co. 17	situazione con assimilazione non si applica il co. 17
	a	b	c
Gettito ICI 2010 (esente, assimilato ad abitazione principale)	€ 0	€ 0	€ 0
Gettito IMU standard, quota Comune,	€ 380	€ 200	€ 200
Riduzione del FSR	-€ 380	-€ 380	€ 0
Risorse nette (IMU ± compensazione ex co. 17)	€ 0	-€ 180	€ 200

In sostanza, se si applica il comma 17 e, quindi, la differenza rilevante ai fini del calcolo della variazione compensativa opera anche sull'immobile che è oggetto di assimilazione applicandovi l'aliquota base, il Comune riscontra una perdita considerevole di risorse nette (col. b). Se invece il comma 17 non si applica, sia il gettito IMU che il gettito ICI non devono essere considerati e quindi, nel caso limite proposto, la variazione compensativa si annulla (col. c) e il Comune incamera l'intero gettito ridotto per effetto dell'assimilazione. Naturalmente, anche nell'eventualità meno favorevole che vedesse l'applicazione del comma 17 nel modo ordinario, l'effetto pratico in termini di minori risorse sarebbe limitato al ristretto campo di applicazione dell'agevolazione in questione.

36. **Anci Marche 9: In sostanza a tutt'oggi se il comune non ha deliberato nulla in merito agli anziani residenti alla casa di cura e/o residente AIRE questi debbono versare il 7,6%?**
37. **Anci Marche 10: un dubbio per anziani disabili; se il comune non ha ancora deliberato assimilazione in acconto i contribuenti debbono versare con aliquota 7,6; se poi decidesse entro 30.09 di assimilare, che succede per quota pagata allo Stato? Il rimborso che ne scaturisce compete al Comune?**
38. **Daniela Caserio: Avendo il nostro Comune deliberato già aliquota del 2xmille anziché al 4 per l'abitazione principale, non può applicarlo però al calcolo in acconto giusto?obbligando poi a saldo ad eventualmente restituire i soldi?**

**Risposta (domande 36, 37 e 38):** Se il Comune non ha deliberato l'assimilazione, l'aliquota applicabile in sede di acconto è il 7,6, come dice la legge. Lo stesso varrebbe nel caso di consistenti riduzioni del prelievo sull'abitazione principale.

Tuttavia, sia nel caso di già avvenuta deliberazione di misure più favorevoli, sia nel caso di consolidata volontà di introdurle, è preferibile attivare tutti i possibili strumenti di comunicazione al fine di

- evitare aggravii non dovuti in base alla regolazione ordinaria dell'IMU, che peraltro si applicherebbero a contribuenti considerati meritevoli di sollievo;

- evitare che si costituiscano diritti al rimborso "inutili", appesantendo adempimenti e oneri per l'Amministrazione.

La stessa circolare 3/2012 MEF, limitando l'osservazione ai regimi più favorevoli disposti dai Comuni sull'abitazione principale, recita, senza peraltro alcun formale sostegno normativo: «Il contribuente può tenere conto delle agevolazioni per l'abitazione principale deliberate dal comune. Tale circostanza può verificarsi, ad esempio, quando il comune abbia esercitato la facoltà di cui al comma 10 dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, disponendo "l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta".»

Da I Bilanci: istruzioni per l'uso, aggiornamento all'8 giugno 2012:

[...facendo i conti con le riduzioni disposte o in via di deliberazione]....Ne risulterebbe un saldo negativo con conseguente necessità di rimborso. Inoltre, nei casi in cui il Comune avesse già deciso una politica di agevolazione, appare incongruo che la fruizione dei relativi benefici risultasse impossibile per effetto delle regole di calcolo degli acconti introdotte dalla legge ad evidenti fini di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti in considerazione della difficoltà di conoscere con la necessaria tempestività le misure da applicare.

Si ritiene che il fatto che le aliquote e le detrazioni possano essere modificate dal Comune (fino al termine del 30 settembre) ed anche dallo Stato con riferimento alle stesse misure di base (formalmente entro il 10 dicembre) non contrasti con la possibilità del contribuente di applicare, fin dal calcolo dell'acconto, le più favorevoli misure che il comune abbia già adottato, ovvero che abbia comunicato di essere in procinto di formalizzare.

## ***Ex assimilazioni immobili in uso gratuito a parenti***

39. **Anci Toscana 2: Può un Comune prevedere un'aliquota agevolata per le case abitate da figli o genitori del proprietario, facendosi comunque carico di tale scelta fiscale?**
40. **Anci Marche 10: Il Ministero ha confermato possibilità di agevolare l'aliquota per immobili in uso gratuito genitori/figli. Può il Comune limitare l'agevolazione esclusivamente all'immobile abitativo ed escludere tutte le eventuali pertinenze alle quali andrà applicata aliquota ordinaria?**
41. **Enrico Diacetti: Anci Lazio-Comune di Lanuvio è possibile introdurre nel regolam. una diversa aliquota:per le abitazioni cedute a figli e parenti?**

**Risposta (domande 39,40 e 41):** Sì il Comune può disporre aliquote differenziate, secondo criteri di logicità e ragionevolezza e nei limiti recati dalle norme specifiche sull'IMU che sono stati trattati nella prima parte del seminario.

Quindi, **per le abitazioni date in uso gratuito a parenti:**

- a) non è possibile ripristinare l'"assimilazione" all'abitazione principale;
- b) è possibile ridurre l'aliquota ordinaria, certamente fino al limite minimo previsto da comma 6 (4,6), sopportandone il costo;
- c) è assolutamente necessario, in questi casi: - indicare con chiarezza i limiti di parentela (meglio se non andando oltre il 2° grado - che comprende fratelli del contribuente e nipoti di nonni contribuenti) e ricomprendere i casi particolari di affinità che altrimenti producono disuguaglianze spiacevoli (ad esempio la nuora senza figli che continua a risiedere nella casa posseduta dal suocero il cui figlio - e di lei marito - è deceduto).

Saremmo invece in dubbio circa l'opportunità di una diversa regolamentazione del modo di considerare le pertinenze (domanda di **Anci Marche 10**). La strada migliore è adottare per tutte le abitazioni oggetto di differenziazione di aliquota la stessa regolamentazione valida per l'abitazione principale (norme di legge più eventuali specificazioni del regolamento comunale, riguardanti ad esempio la distanza delle pertinenze

dall'abitazione e/o la loro consistenza (ma va avvertito che intervenendo su una normativa nuova ci potrebbero essere pronunciamenti di illegittimità).

Il punto più critico appare il fatto che in alcuni casi la pertinenza è inclusa nel classamento dell'abitazione (e non è pensabile scorporarne il contributo in termini di rendita) e in altri casi no. La definizione della legge sulle pertinenze dell'abitazione principale aiuta a fare ordine e assicura una certa uniformità di trattamento.

### ***Ater/Iacp e cooperative edilizie a proprietà indivisa***

- 42. Anci Marche 5: Quesito: Immobili assegnati a cooperative edilizie e Iacp: versano con l'aliquota piena al Comune senza detrarre la quota statale?**

**Risposta:** Sì, poiché l'articolo 13 comma 10 del dl 201, prevede che non si applicano:

- la riserva della quota di imposta a favore dello Stato;
- il comma 17 dello stesso articolo 13, che prevede variazioni di segno opposto del FSR in ragione della differenza "IMU - ICI 2010".

Va sottolineato che la competenza su tutti gli aspetti regolamentari e gestionali dell'IMU rimane interamente in capo ai Comuni, in primo luogo per quanto riguarda la fissazione delle aliquote. La riserva statale costituisce una mera specificazione della destinazione del gettito (non è una riserva sull'aliquota) e non può essere oggetto di alcuna operazione di scorporo automatico.

Naturalmente, nel caso che il Comune abbia intenzione di ridurre l'aliquota per le fattispecie in questione, appare opportuno informare gli interessati anche per la rilevanza economica e sociale della scelta, così da permettere di versare anche in acconto in base alle misure più favorevoli che il Comune ha stabilito o si accinge a stabilire.

- 43. Anci Marche 10: se il Comune ha deliberato aliquote prima del dl 16 quando ancora era prevista quota Stato, ora che lo Stato ha rinunciato alla propria quota, è opportuno modificare aliquota base x tale tipologie (ns comune 9,5xmille); è automatico che in difetto di modifica, iacp debba detrarre da aliquota base la quota del 3,8 xmille?**

**Risposta.** Il Comune deve rideliberare l'aliquota. Le misure sono quelle deliberate dal Comune (se deliberate) oppure si applica la misura piena stabilita dalla legge per gli "altri fabbricati" (il 7.6 per mille)

La potestà sul tributo è pienamente del Comune, la riserva statale sul gettito non modifica la misura dell'aliquota. Non esiste quindi nessuno scorporo automatico della quota statale (3,8 per mille) a seguito della devoluzione totale del gettito ai Comuni di cui al dl 16.

- 44. Anci Marche 3: Gli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari e degli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP ed altri istituti comunque denominati, pagano l'imu con l'aliquota ordinaria ed usufruendo della sola detrazione delle €200. L'Imu da loro dovuta sconta della quota riservata allo Stato, GIUSTO?**

**Risposta:** cosa vuol dire "sconta" ? ved. le due risposte precedenti.

45. Enrico Diacetti: ANCI LAZIO- molti comuni si stanno orientando per le abitazioni IACP ad assimilare le stesse alle abitazioni principali in virtù del fatto che essendo immobili posseduti da soggetti IRES sia possibile ridurre l'aliquota al 4%? E' corretta questa impostazione?

Risposta: Sì

### ***Esenzioni ex art.7 lettera i), d.lgs 504 e Onlus***

46. Botta Marilena Maura: Comune di Pancalieri(to) : i due bar (bocciofile) siti nel territorio comunale devono pagare l'Imu allo stato? il fabbricato sito nel territorio comunale dato in comodato gratuito ad un pensionato- casa di cura deve pagare l'Imu allo stato?
47. Botta Marilena Maura: Comune di Pancalieri (to) : la scuola dell'infanzia - ex ipab proprietaria del fabbricato che ospita i bambini: il Comune versa un contributo annuo per il funzionamento. Deve pagare l'Imu sul fabbricato sia allo stato che al comune?
48. Anci Lombardia 18: la scuola dell'infanzia statale- proprietà della parrocchia, concessa in comodato d'uso gratuito al comune per uso scuola dell'infanzia statale. Deve pagare la parrocchia l'Imu sul fabbricato al comune?
49. Anci Lombardia 18: il fabbricato di proprietà di una società pubblica concesso in uso gratuito al comune come spogliatoi del campo sportivo comunale è tenuto al versamento dell'IMU?

**Risposta:**

**Sotto il profilo generale:** l'esenzione prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera i) del d.lgs. 504, espressamente richiamata dalla disciplina IMU, ha carattere obbligatorio e deve essere riconosciuta quando ricorrono contemporaneamente due tipi di requisiti:

- un requisito soggettivo, rappresentato dal fatto che l'immobile deve essere posseduto ed utilizzato da un ente non commerciale di cui all'art. 73 del Testo unico delle imposte sui redditi (ex art. 87, co.1, lett. c)
- un requisito oggettivo, in base al quale l'immobile deve essere destinato allo svolgimento in forma non commerciale di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché alle attività destinate all'"esercizio del culto e alla cura delle anime alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana" (di cui all'art. 16, lett. a), della legge n.222 del 1985).

La nuova formulazione di alcuni aspetti dell'esenzione derivante dall'art. 91-bis del d.l. 1 del 2012, innova la disciplina generale già consolidatasi con l'ICI, rendendo più stringenti alcuni requisiti e introducendo un regime speciale per i casi di utilizzo misto (attività commerciali ed attività non commerciali), nei quali non risulti possibile la separazione dell'unità immobiliare in due parti distinte, una delle quali assoggettata al tributo e l'altra no.

Nel complesso, tali mutamenti hanno effetti restrittivi. In particolare:

- viene abolita la possibilità di esenzione per gli immobili nei quali si svolgano attività "che non abbiano esclusivamente natura commerciale", di cui all'interpretazione autentica (abolita) recata dal co. 2-bis, art. 7, d.l. 203/2005;
- viene inserita nella lett. i) l'espressione ""con modalità non commerciali". Sono ora esenti, a seguito di tale integrazione, "gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, ... , destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche,

*ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della L. 20 maggio 1985, n. 222."*

Quest'ultima integrazione, evidenziata, riporta la situazione a quanto determinato sulla base della sentenza della Corte di Cassazione n. 4645/2004, che inoltre chiariva che l'esenzione spettava unicamente ai casi di utilizzo diretto dell'immobile posseduto da parte degli enti in questione (ved. anche il documento "5-Formazio-neIMU\_esenzioneNonCommerciali" pubblicato nella sezione Formazione del sito IFEL).

È possibile – anche sulla base di dichiarazioni di autorevoli esponenti del Governo rese al momento dell'approvazione del d.l. 1 – che interverranno ulteriori messe a punto normative. Ad esempio, l'asserita volontà di escludere dal prelievo le scuole paritarie potrebbe non risultare facilitata dalla citata integrazione della lett. i), che riserva l'esenzione alle attività svolte "con modalità non commerciali"; la "forma commerciale", infatti, caratterizza un vasto campo di attività non necessariamente svolte con fini lucrativi, ma dotate di un'organizzazione e di una struttura tecnico-economica simile per adempimenti e complessità a quella tipica delle attività commerciali.

#### **Per quanto riguarda i singoli quesiti:**

##### **Quesito n. 46:**

a) Non è chiara la natura del possessore, ma il fatto che i locali siano dati in comodato alle bocciofile testimonia della non coincidenza tra possessore e utilizzatore, circostanza che esclude la possibilità di applicazione dell'esenzione obbligatoria ai sensi della lett. i). Gli immobili in questione sono pertanto soggetti all'IMU (non solo alla quota statale) da parte del possessore;

b) anche nel caso del pensionato-casa di cura vale lo stesso ragionamento.

Per ciò che riguarda la facoltà di agevolazione fino all'esenzione nei casi di immobili posseduti da Onlus/enti non commerciali, ved. risposte successive. Si tratta però di una eventualità che permette di azzerare solo la quota dell'IMU di pertinenza del Comune.

In alternativa, la facoltà di agevolazione sempre disponibile attraverso la differenziazione delle aliquote (opportunamente motivata) permette di ridurre l'aliquota ordinaria fino al minimo del 4,6 per mille.

**Quesito n. 47:** Da quanto emerge dal quesito, la scuola dell'infanzia (ex IPAB) è in possesso del requisito soggettivo indispensabile per poter applicare l'esenzione obbligatoria sopra richiamata, in quanto azienda pubblica si servizio alla persona derivante dalla trasformazione delle ex IPAB (ved. anche Circ. MEF n.2/DF del 2009, punto 3). Inoltre, tale scuola svolge anche un'attività didattica, ricompresa tra quelle meritorie di cui alla lettera i). Si ritiene pertanto che, fatta salva la riserva circa la "forma non commerciale" ora espressamente indicata anche dalla norma, il caso indicato sia esente obbligatoriamente dall'IMU, sia per la quota comunale che per la quota statale.

**Quesito n. 48:** Non valgono le argomentazioni appena svolte, poiché l'esenzione deve essere riconosciuta solo all'ente non commerciale che, oltre a possedere l'immobile, lo utilizza direttamente per lo svolgimento delle attività previste dalla norma stessa. Tale interpretazione è stata ulteriormente oggetto delle ordinanze della Corte Costituzionale n.429 del 2006 e n.19 del 2007. Pertanto, per quanto possa apparire incongruo, la parrocchia è soggetta all'IMU sull'immobile dato in comodato e (salvo il caso di ulteriori interventi normativi) potrà essere esclusa solo sulla base della facoltà comunale di esclusione delle Onlus (art. 21, d.lgs. n. 460/1997), facoltà a sua volta certamente modulabile in relazione alle caratteristiche di utilizzo degli immobili, ma che trova un limite nella riserva statale sul gettito ad aliquota di base.

**Quesito n. 48:** ved. risposta precedente circa l'imponibilità ai fini dell'IMU (e anche dell'ICI). In questo caso, tuttavia, è difficile che la "società pubblica" possa qualificarsi come Onlus e pertanto non risulterebbe applicabile la facoltà agevolativa di cui al d.lgs. 460/1997.

## ***Immobili inagibili***

50. Daniela Caserio: per gli immobili inagibili è sufficiente un'autodichiarazione per applicare la riduzione del 50%?

**Risposta:** La norma (ora co. 3 art. 13, del 201) riprende in modo quasi letterale la precedente facoltà indicata ai fini ICI dall'art. 59 lett. h), del 446. In sostanza, sempre perizia, sostituibile con la dichiarazione sostitutiva. È bene regolamentare, oltre alle caratteristiche di fatiscenza che superano i limiti della manutenzione ordinaria, i termini di presentazione annuali, invece che validi fino al cambiamento della situazione, e "a pena di decadenza".

Art. 13, comma 3, lett. b):

"b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla meta` della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;"

## ***Sono imponibili i fabbricati delle Unioni di Comuni ?***

51. Elena Cocchi: Marco Dodero comune di Rossiglione è possibile esentare dall'IMU gli immobili posseduti dall'Unione di comuni in quanto assimilabili al consorzio obbligatorio tra enti locali?

**Risposta:** l'assoggettabilità ad IMU degli immobili di proprietà dell'Unione non è pacifica. Il co. 8, art. 9, del d.lgs. 23, applicabile all'IMU in quanto espressamente richiamato dal co. 13, art. 13, del d.l. 201, non nomina questa forma di ente locale, pur prevedendo l'esenzione sia per la "comunità montana" che per il "consorzio" tra enti locali.

Tale disposizione, peraltro, ricalca esattamente quella prevista dall'art. 7 del d.lgs. 504, oggetto di interpretazione autentica (si veda Cass. 19380/2003) da parte dell'art.31, co. 18 della legge 289/2002, con il quale è stato precisato che l'esenzione per gli immobili posseduti da consorzi tra enti territoriali si deve intendere applicabile anche ai consorzi tra enti territoriali ed enti che siano "individualmente" esenti. La ratio della norma sembra quella di non assoggettare ad ICI/IMU gli immobili di proprietà di aggregazioni di enti individualmente esenti. Tale ratio dovrebbe portare a ritenere esenti da IMU gli immobili di proprietà dell'Unione. A ciò si aggiunga, infine, che in molte regioni le comunità montane sono state soppresse e trasformate in unioni di comuni

Pertanto, la possibile estensione alle Unioni di Comuni dell'esenzione di cui al co. 8, art. 9, del d.lgs. 23 va ricercata nell'interpretazione della norma primaria e non è determinabile dai Comuni per via regolamentare.

## ***Non imponibilità fabbricati in gruppo F***

52. Anci Marche 10: se possibile chiarimenti anche sulla imponibilità degli F2\_F3\_F4

**Risposta:** In relazione alle unità immobiliari F3 e F4, con l'iscrizione in catasto non viene attribuita alcuna rendita, in quanto l'immobile non si può ancora ritenere un fabbricato «abitabile o servibile all'uso cui è destinato». Tali unità anche nel regime ICI non erano soggette al tributo, che era invece dovuta soltanto per l'area (evidentemente edificabile) sulla quale insiste il fabbricato in corso di realizzazione. Anche nella disciplina IMU, tali fabbricati non sono imponibili in quanto tali, ma vale l'applicazione dell'imposta all'area

edificabile sottostante. Naturalmente, se il fabbricato (anche se non accatastato o accatastato in categoria F3) è di fatto utilizzato, l'IMU è dovuta.

Per quanto riguarda i fabbricati classificati nella categoria F2, definiti collabenti, si tratta secondo le definizioni dell'Agenzia di Territorio, di "costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di faticenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria" (Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, Agenzia del Territorio-Tecnoborsa, 2008). Ai fini dell'applicabilità dell'IMU, si ritiene che:

- è opportuno verificare in primo luogo l'effettiva sussistenza delle caratteristiche catastali sopra richiamate, in assenza delle quali si devono applicare le norme ordinarie sull'imposizione dei fabbricati;
- nel caso di sussistenza dei requisiti anzidetti, il fabbricato in questione non sarà gravato dall'IMU, che si applicherà invece sul terreno a seconda delle caratteristiche di imponibilità riscontrate (area edificabile, terreno agricolo o terreno "incolto")

## ***Aliquote differenziate - Immobili invenduti, locati, di proprietà di soggetti IRES***

53. **Anci Marche 16: COMUNE DI FOLIGNANO Non abbiamo capito bene la questione relativa alle casistiche "immobili invenduti entro 3 anni di proprietà dell'impresa costruttrice ed immobili posseduti da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società" per questi viene meno la possibilità di aumentare la aliquota di base e quindi devono scontare l'imposta sulla base dell'aliquota del 7,6 per mille?**

**Risposta:** No, attenzione alla differenza:

Aliquota di base (in realtà "aliquote"): le misure riportate dalla legge che si applicano in assenza di deliberazioni comunali.

Aliquota ordinaria: misura che il Comune può cambiare nell'ambito degli intervalli indicati dalla legge (da 4,6 a 10,6 per l'aliquota di base 7,6; dal 2 al 6 per l'aliquota di base dell'abitazione principale, il 4; tra il 2 e l'1, per i rurali strumentali,

Nel caso dei fabbricati invenduti (e degli immobili locati, strumentali delle imprese e di proprietà di soggetti IRES), che la legge "protegge" ipotizzando la sola facoltà di riduzione, l'aliquota applicata non deve essere superiore all'aliquota ordinaria, cioè il 7,6 per mille, se il Comune non ha deliberato di cambiarla, oppure la diversa misura ordinaria stabilita dalla delibera comunale.

54. **Anci Marche 18: Quale potrebbe essere (se esiste) un criterio di ragionevolezza che permetta di aumentare l'aliquota applicabile ad un impianto fotovoltaico (accatastato in D/1), senza voler penalizzare anche altre attività produttive aventi immobili nella medesima categoria?**

**Risposta:** Si ritiene difficile - se non impossibile - discriminare sfavorevolmente un settore produttivo rispetto ad un altro, anche tenuto conto del carattere semmai più meritorio della generazione di energia con fonti rinnovabili rispetto ad altri sistemi di maggior impatto ambientale. Tanto più se l'obiettivo è di distinguere tra impianti classificati catastalmente nella medesima categoria (D/1).

**55. Enrico Diacetti: Anci Lazio-Comune di Lanuvio è possibile introdurre nel regolamento una diversa aliquota: 8 per mille abitazioni locate e o tenute a disposizione 7 per mille**

**Risposta:** La domanda non chiarisce quale è la misura dell'aliquota ordinaria e cosa vada inteso all'interno della generale categoria "abitazioni locate" e "abitazioni tenute a disposizione".

Rimane chiaro che la potestà regolamentare dei Comuni ex art. 52 del d.lgs. 446/1997 non risulta abolita dalle nuove norme in materia di IMU che, al contrario, viene più volte richiamata sia dal decreto legge 201/2011, convertito nella legge n.214/2011, sia dal decreto legislativo n. 23 del 2011 (federalismo municipale).

In particolare, l'articolo 52 sopra citato, prevede che i Comuni possono "disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi".

Per una più completa valutazione degli spazi di autonomia concessi ai Comuni, anche alla luce della normativa specifica dell'IMU, occorre però considerare i seguenti punti:

- a) l'art. 13 comma 9 del decreto legge n.201 del 2011, indica la facoltà di ridurre l'aliquota fino al 4 per mille nel caso di "immobili non produttivi di reddito fondiario, immobili posseduti da soggetti passivi IRES, ovvero nel caso di "immobili locati" e (comma 9-bis) fino al 3,8 per mille nel caso di "fabbricati costruiti e invenduti di imprese di costruzioni"; pertanto, qualsiasi tipo di differenziazione dell'aliquota si voglia adottare, è comunque necessario assicurare che non siano gravati da aliquote superiori all'aliquota ordinaria stabilita dal Comune (entro i limiti del comma 6: 4,6-10,6 per mille) i seguenti immobili:
  - o immobili locati, ovviamente sulla base di un contratto registrato;
  - o immobili non produttivi di reddito fondiario (in quanto strumentali all'attività dell'impresa);
  - o immobili posseduti da soggetti passivi ai fini dell'IRES (imposta sui redditi delle società);
  - o fabbricati di imprese di costruzione destinati alla vendita e invenduti entro i tre anni (immobili-merce)
- b) Nell'ambito di tali categorie potranno tuttavia essere adottate agevolazioni specifiche, adottando un'aliquota inferiore a quella ordinaria per sottoinsiemi di immobili, quali a mero titolo di esempio:
  - o abitazioni locate regime di "canone concordato" (legge 431/1998), a inquilini in quanto residenza e dimora abituale o a studenti universitari fuori sede, fattispecie che hanno sempre beneficiato nella disciplina ICI, di aliquote ridotte;
  - o abitazioni invendute di imprese costruttrici;
  - o immobili strumentali di imprese appartenenti a determinati settori di attività;
- c) Nel caso si voglia penalizzare con un'aliquota superiore a quella ordinaria l'"abitazione a disposizione", tale definizione va meglio specificata, sotto diversi profili:
  - o la semplice espressione "abitazioni tenute a disposizione" potrebbe comprendere tutte le abitazioni da chiunque possedute e in particolare quelle utilizzate da persone fisiche in modo diverso dall'utilizzo diretto come abitazione principale e dalla locazione. Potrebbero quindi risultare gravate dalla maggiorazione anche le abitazioni che in molti Comuni venivano ai fini dell'ICI assimilate all'abitazione principale in quanto affidate a parenti o comunque escluse dalle penalizzazioni in molti casi previste per le abitazioni tenute "a disposizione";
  - o dovrebbe quindi essere esplicitata una definizione più dettagliata (ad esempio: "abitazioni tenute a disposizione dal contribuente, che non risultino affidate sulla base di un comodato gratuito registrato [a parenti o affini entro il secondo grado di parentela] né oggetto di contratto di affitto registrato da almeno un anno/due anni). Si tratta di una differenziazione di trattamento accolta da decenni nel nostro regime delle imposte dirette (l'Irpef veniva maggiorata del 33% solo con riferimento alle abitazioni "a disposizione", non locate e non affidate in uso gratuito), e riconducibile ad argomentazioni comunemente condivise circa la più elevata "meritorietà" di un utilizzo del patrimonio immobiliare volto a soddisfare esigenze abitative di familiari, rispetto al diretto godimento del proprietario, in aggiunta alla abitazione di residenza;
  - o dovrebbe essere esplicitato che la penalizzazione non riguarda le abitazioni di proprietà di soggetti IRES, sulle quali l'aliquota non può superare l'aliquota ordinaria, come indicato al precedente punto a).

## ***Versamento e rimborsi***

56. **Anna Rosa Federico 2: Ritengo assurdo il bollettino di dicembre che senso ha, dobbiamo istituire solo per questa rata convenzione con poste, non era meglio lasciare solo l'F4 a questo punto sempre più confusione**

**Risposta:** nessuna "convenzione" con Poste. Non si dà facoltà al Comune di affiancare all'F24 anche lo strumento bollettino postale. Il bollettino sarà istituito solo sulla base di un decreto ministeriale, che ne determinerà le caratteristiche (fin dove possibili analoghe a quelle dell'F24). D'accordo sul fatto che se verrà istituito sarà fonte di ulteriore confusione.

57. **Comune di Ne: In caso di possesso frazionato nell'arco dell'anno (es. 1/4 - 31/07) come deve essere calcolato l'acconto? 50% dell'intero periodo (4 mesi) oppure per i mesi effettivi all'interno del primo semestre e quindi aprile, maggio e giugno (3 mesi)?**

**Risposta:** L'imposta dovuta in acconto dovrebbe risultare pari al 50% dell'IMU dovuta per tutto l'anno, senza riguardo all'imposta "maturata" fino alla data dell'acconto o nel primo semestre. Nel caso indicato, il 50% dell'intero periodo di 4 mesi di (prevista) durata del possesso dell'immobile.

Da IFEL, *Bilanci Istruzioni per l'uso 2012*: "L'IMU è dovuta per anni solari cui corrisponde singolarmente un'autonoma obbligazione tributaria ed è determinata in proporzione alla quota di proprietà o altro diritto reale e al numero dei mesi nei quali si è protratto il possesso. **Le scadenze di pagamento ordinariamente previste articolano l'adempimento in "due rate di uguale importo" (il 16 giugno e il 16 dicembre) oppure un unico versamento il 16 giugno (commi 2 e 3, art. 9, del d.lgs. 23);**

Tale previsione non considera espressamente l'effetto delle possibili modifiche in corso d'anno delle condizioni rilevanti ai fini del calcolo dell'imposta (acquisto o vendita dell'immobile, acquisizione dei requisiti per l'abitazione principale o per altre destinazioni d'uso sulle quali il prelievo è differenziato, ecc.). Non potendosi immaginare criteri semplificativi non previsti dalla legge, si deve ritenere che il pagamento dell'acconto dovrebbe essere effettuato in base ad una previsione - da parte del contribuente - circa l'eventuale mutamento delle condizioni di possesso esistenti al momento dell'acconto, nell'arco della restante parte dell'anno, così da dimensionare il totale presumibilmente dovuto su un livello il più possibile vicino alla realtà. Solo in questo modo è possibile mantenere il criterio dell'articolazione del pagamento in "due rate di uguale importo" anche nei casi di variazioni in corso d'anno<sup>31</sup>. Ne consegue che non dovrebbero essere considerati irregolari i pagamenti in acconto che risultassero inferiori alla metà dovuta per l'intero anno, se derivanti da una posizione che ha subito variazioni di possesso nell'arco dell'anno e il cui pagamento complessivo è risultato coerente con l'imposta dovuta annua".

58. **Anci Marche 18: Un contribuente che complessivamente versa l'intero importo dovuto ai fini IMU, pagando però una somma in eccesso per la quota statale ed un importo in difetto per la quota comunale (o viceversa)....come ci si dovrà comportare? Scaturiranno accertamenti o sarà da "lavorare" con compensazioni fra le parti in causa?**

**Risposta:** Finché non ci saranno disposizioni chiare sui rimborsi relativi alla quota statale il Comune potrà/dovrà:

- a) Gestire le richieste di rimborso nel loro insieme (la competenza sui rimborsi è del Comune)
- b) Determinare i rimborsi - utilizzando appieno la compensazione - per ciò che riguarda l'IMU di propria spettanza (liquidazione e erogazione)
- c) Determinare i rimborsi con riferimento alla sola "liquidazione" per la parte di spettanza dello Stato

59. **Elena Cocchi: Marco Dodero Comune di Rossiglione: E' possibile prevedere nel regolamento IMU il versamento dell'imposta da parte di uno solo dei comproprietari per tutti? Anche in caso di applicazione dell'aliquota di base (Stato e Comune)?**
60. **Sanetti Maria Pia: Per immobili in comproprietà tra vari contribuenti, alcuni dei quali deceduti, e dove gli eredi non hanno curato la successione e che fino a ieri il Comune con apposita norma regolamentare ha considerato valido il versamento integrale di un contitolare che di fatto gode del bene, ora ai fini Imu, decaduta la norma regolamentare, i comproprietari e gli eredi titolari di 1/20 di un bene devono procedere alla dichiarazione Imu e al pagamento? se continua a pagare il possessore di fatto cosa deve fare il comune?**

**Risposta (domande 58 e 59):** La facoltà non ripresa dell'art. 59, d.lgs. 446 è recuperabile attraverso il regolamento, perché costituisce un fattore di semplificazione e non confligge con i limiti di cui all'art. 52 dello stesso 446.

È sempre possibile concedere una facoltà di adempimento a nome di altri contitolari, meglio se limitandola ai casi di oggettiva complessità e maggiore dispersione (ad esempio, non tra moglie e marito, bensì tra una pluralità di eredi). Deve in ogni caso trattarsi di una facoltà, poiché non è possibile addossare adempimenti obbligatori sui quali la legge dispone diversamente.

Le Istruzioni alla compilazione del nuovo Modello F24, prevedono che esso può essere effettuato da un soggetto diverso dal contribuente solo nei casi canonici: 'Genitore/Tutore', 'Curatore Fallimentare' o 'Erede' "terzo datore di ipoteca", rispetto al contribuente.

In assenza di una norma specifica, infine, non è possibile ripristinare le modalità di dichiarazione e versamento obbligatoriamente in capo all'amministratore del condominio (per le parti comuni condominiali) e all'amministratore della multiproprietà, già previste ai fini dell'ICI (art.10, co. 4, d.lgs. 504; art. 19, l. 388 del 2000) e non riprese dalla disciplina dell'IMU.

61. **Sanetti Maria Pia: Accertata la presenza di errori nelle registrazioni delle banche dati del catasto, omesse soppressioni di immobili per frazionamenti e/o omesse registrazioni di volture da conservatoria a catasto, si deve prendere per buono il versamento fatto su questi dati anche se lo stato potrebbe riscontrare in seguito delle anomalie con l'incrocio delle banche dati catastali utilizzate per le stime Imu?**

**Risposta:** Intanto si prende il versamento (nel senso dei soldi versati) poi si fanno i controlli, di esclusiva competenza dei Comuni e si fanno gli accertamenti. Esattamente come per l'ICI.

Le verifiche sulle stime sono tutt'altra cosa e non si spingeranno fino a questo livello di dettaglio

## **Regolamento IMU**

62. **Sanetti Maria Pia: E' obbligatorio e necessario adottare il regolamento o basta una delibera del consiglio che stabilisce aliquote assimilazione ecc e rinviare per tutta la disciplina alla legge?**
63. **Enrico Diacetti: Anci Lazio- Comune di Sezze con l'approvazione del regolamento IMU (entro il 30 settembre) è possibile aumentare le aliquote anche se ciò non è stato previsto con un atto deliberativo approvato nei termini del bilancio di previsione?**

**Risposta:**

- a) L'IMU sperimentale (ma anche l'IMU ex d.lgs. 23) è un tributo comunale obbligatorio, in quanto direttamente istituito dalla legge. Questa caratteristica comporta che, **anche in assenza di atti del**

**Comune (regolamento e delibera aliquote), l'IMU è già in vigore**, naturalmente secondo le misure e le prassi organizzative dettate direttamente dalla legge o – eventualmente – da altri regolamenti comunali relativi alle entrate, nei limiti della loro applicabilità specifica.

- b) È in linea di principio possibile deliberare le sole aliquote diverse da quelle di legge che il Comune voglia adottare.
- c) È opportuno deliberare un regolamento, almeno per gli aspetti procedurali (compensazioni, presentazione dichiarazioni inagibilità, eventuali semplificazioni per la dichiarazione della mera acquisizione/cessazione del requisito di abitazione principale, ecc.).

### ***Contabilizzazione nei bilanci dell'IMU (ved anche slide "2- ....\_Approfondimento IMU bilancio)***

**64. Anci Toscana 2: E' corretto contabilizzare, in fase di redazione del bilancio di previsione 2012, il maggiore gettito IMU derivante dall'aumento delle aliquote da parte del Comune, così sommando tale extragestito rispetto a quanto previsto dal MEF?**

**Risposta:** sì, l'iscrizione in bilancio dell'IMU sta in una sola voce che però si compone di due quote

- a) Previsione a disciplina di base, da fonte MEF, collegata con l'iscrizione del FSR / trasferimenti statali, da fonte Min. Interno
- b) Eventuale variazione della disciplina standard decisa dal Comune (aliquote, detrazione, agevolazioni...) risultato della differenza:

gettito stimato dal Comune sulla base della disciplina adottata dal Comune  
*meno*

gettito a disciplina standard stimato dal Comune

La somma algebrica di queste due quote costituisce l'iscrizione in bilancio alla voce IMU.

**65. Anci Sicilia: E' possibile per un Comune che delibera le aliquote entro il 30 giugno inserire in bilancio il gettito previsto con le nuove aliquote invece che quello previsto dal MEF? Che conseguenze può avere sui trasferimenti ai Comuni nell'una o altra scelta?**

**Risposta:** no (ved. slide e risposta precedente)

**66. Anci Sicilia: Comune di Godrano: quale gettito IMU deve esser previsto nel bilancio di previsione 2012 in considerazione di presenza di dati catastali non conformi alle realtà conosciute e di aliquote ridotte al minimo da Consiglio Comunale?**

**Risposta:** per ciò che riguarda la "presenza di dati catastali non conformi alle realtà conosciute", c'è poco da dire. Il catasto è certamente un input per le previsioni, ma la revisione delle stime in corso d'anno a partire dalla considerazione dei dati di acconto dei prossimi giorni dovrebbero aiutare ad avvicinarsi alla realtà del gettito.

Per ciò che riguarda la seconda parte della domanda, ved. le slide citate e la risposta alla prima domanda di questo paragrafo.

## ***Dichiarazione fabbricati esenti terremoto Abruzzo***

67. **Anci Abruzzo: per gli immobili del cratere sismico dell'Aquila, esentati IMU, deve essere presentata la dichiarazione di esenzione?**

**Risposta:** di quale “dichiarazione di esenzione” si parla? Forse ci è sfuggito qualche intervento normativo, ma, con il dl 16 (art. 4, co. 5-octies), viene inserito un comma che esclude dall’IMU i “fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 6 aprile 2009, purché distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero in quanto inagibili totalmente o parzialmente ...”, “... fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi”.

Non sembra previsto alcun obbligo di dichiarazione (in teoria potrebbe essere previsto con il decreto ministeriale su modelli e modalità di dichiarazione, che permette al MEF anche di individuare i casi in cui la dichiarazione stessa deve essere presentata). Ma la dichiarazione non sembrerebbe necessaria – almeno nella logica della norma – in quanto i fabbricati in questione dovrebbero risultare dagli elenchi dei fabbricati distrutti o di quelli oggetto di ordinanze sindacali.