STUDIO RIGHINI
Commercialisti & Avvocati

Studio Righini

Piazza Cittadella, 13
37122 Verona (VR)
tel. +39 045 596888
fax +39 045 596236

Via Monte di Pietà, 19
20121 Milano (MI)
tel. +39 02 45472804

P. Iva 02475410235

studiorighini@studiorighini.it
studiorighinieassociati@legalmail.it

www.studiorighini.it

Verona, 11 novembre 2022

CIRCOLARE TEMATICA

Nuovo modello di dichiarazione IMU/IMPI - Soggetti obbligati, contenuto e termini di presentazione

DISCLAIMER: La presente circolare ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.
INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/16 (GDPR): La presente circolare è inviata a soggetti che hanno fornito liberamente i propri dati personali nel corso di rapporti professionali, di incontri o simili. I dati personali in questione sono trattati per finalità collegate ai rapporti professionali intercorrenti con gli interessati, per finalità informative ma non sono comunicati a soggetti terzi. Il "titolare" del trattamento dati è Studio Righini e Associati con sede in Verona, Piazza Cittadella, 13. Il trattamento dei dati è curato solo da soci, collaboratori e dipendenti incaricati del trattamento o da incaricati di occasionali operazioni di manutenzione. Qualora Lei avesse ricevuto la presente circolare per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro potrà comunicarcelo inviando una e-mail a studiorighini@studiorighini.it

ACB Member
JPA INTERNATIONAL

www.acbgroup.com www.jpainternational.com

1 PREMESSA

Con il DM 29.7.2022 (pubblicato sulla *G.U.* 8.8.2022 n. 184) è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU/IMPI, unitamente alle istruzioni per la compilazione ed alle specifiche tecniche per la trasmissione telematica.

1.1 DICHIARAZIONE IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

Il modello dichiarativo di cui al DM 29.7.2022 non riguarda gli enti non commerciali, per i quali continua a rimanere valido il modello approvato con il DM 26.6.2014.

1.2 DICHIARAZIONE IMIS E IMI

Per gli immobili situati nei Comuni delle Province Autonome di Trento e Bolzano, assoggettati rispettivamente all'IMIS e all'IMI, i contribuenti devono utilizzare i modelli dichiarativi approvati dalle suddette Province Autonome.

2 OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE: PRINCIPI GENERALI

Anche per il nuovo modello di dichiarazione IMU/IMPI trovano conferma i principi generali che già connotavano l'obbligo dichiarativo ai fini dell'IMU in vigenza del precedente modello, secondo i quali la dichiarazione:

- va presentata solo con riferimento all'anno in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta;
- ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modifiche dei dati e degli elementi dichiarati da cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

2.1 DICHIARAZIONI GIÀ PRESENTATE PER IL 2021 UTILIZZANDO IL PRECEDENTE MODELLO DICHIARATIVO

Sono valide le dichiarazioni già presentate per l'anno 2021 utilizzando il precedente modello dichiarativo di cui al DM 30.10.2012, purché i dati dichiarati non differiscano da quelli richiesti con il nuovo modello dichiarativo.

2.2 ELEMENTI AUTONOMAMENTE CONOSCIBILI DAI COMUNI

Non sono soggette all'obbligo dichiarativo le circostanze comunque conoscibili autonomamente dal Comune.

Pertanto, non si correlano ad alcun obbligo dichiarativo le variazioni, di natura oggettiva o soggettiva, che risultano dagli atti catastali (atti pubblici agevolmente consultabili dai Comuni).

D'altra parte, nelle istruzioni alla compilazione *ex* DM 29.7.2022, p. 9, viene precisato che comunque "*la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale*".

3 OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Di seguito si esaminano le fattispecie per le quali sorge l'obbligo di dichiarazione IMU, distinguendole a seconda della tipologia di circostanze che deve essere dichiarata.

3.1 ACQUISTO E PERDITA DELLA SOGGETTIVITÀ PASSIVA

Come previsto dall'art. 1 co. 769 della L. 160/2019, l'adempimento degli obblighi dichiarativi incombe in capo ai soggetti passivi.

Di seguito si elencano le ipotesi che danno luogo ad un obbligo di presentazione della dichiarazione IMU riferito alla costituzione o cessazione della soggettività passiva al tributo locale:

- l'immobile è stato concesso in locazione finanziaria, nel qual caso l'utilizzatore deve dichiarare l'immobile (l'utilizzatore deve altresì dichiarare la data di cessazione degli effetti del contratto di *leasing*, in caso di mancato esercizio dell'opzione o di risoluzione anticipata; anche il proprietario concedente, che torna ad essere soggetto passivo, deve presentare la dichiarazione in tale ipotesi);
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali (specularmente, deve essere dichiarata la cessazione degli effetti della concessione amministrativa);
- è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, salvo che tale estinzione sia altrimenti conoscibile dal Comune, in quanto dichiarata in Catasto, o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche per il Modello unico informatico (MUI) per registrazioni, trascrizioni, iscrizioni e annotazioni nei registri immobiliari e per le volture catastali, *ex* art. 3-*bis* del DLgs. 463/97;
- l'immobile è stato interessato da una riunione di usufrutto, non dichiarata in Catasto;
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da operazioni di fusione, incorporazione o scissione;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (es. l'usufrutto legale dei genitori *ex* art. 324 c.c.).

Devono inoltre essere dichiarati:

- l'immobile oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (c.d. "multiproprietà"), per il quale la dichiarazione compete all'amministratore della multiproprietà (specularmente, si ritiene debba essere dichiarata anche la cessazione della multiproprietà);
- in caso di costituzione del condominio, le parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 co. 1 n. 2 c.c. accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, per le quali la dichiarazione ai fini IMU deve essere presentata dall'amministratore di condominio per conto di tutti i condomini.

3.2 PARTICOLARI TIPOLOGIE DI IMMOBILI

Sorge l'obbligo di presentazione della dichiarazione in relazione a particolari tipologie di immobili assoggettati ad IMU (ed alla specifica disciplina che dalle stesse consegue), nelle ipotesi:

- di atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto (di proprietà o reale di godimento) che ha ad oggetto un'area fabbricabile;
- in cui il terreno agricolo sia divenuto area fabbricabile;
- in cui l'area è divenuta fabbricabile in seguito alla demolizione del fabbricato (o di interventi di recupero "incisivi" di cui all'art. 3 co. 1 lett. c), d) e f) del DPR 380/2001 eseguiti sul fabbricato);
- in cui vi sia un fabbricato classificabile nel gruppo D, non iscritto in Catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato (la cui base imponibile va determinata secondo valori contabili), per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, ossia costi sostenuti successivamente rispetto a quelli di acquisizione. Per tali immobili, inoltre, si ritiene che debba altresì presentarsi la dichiarazione per l'anno di acquisto del possesso e per l'anno di vendita o dismissione degli stessi.

3.3 IMMOBILI CHE GODONO DI RIDUZIONI

Un'ulteriore categoria di circostanze per le quali sorge l'obbligo dichiarativo ai fini IMU riguarda gli immobili per i quali vengono in essere o cessano i requisiti che comportano la riduzione della base imponibile.

Determinano anzitutto l'insorgere dell'obbligo dichiarativo in capo al contribuente le fattispecie che danno diritto ad una riduzione del 50% della base imponibile IMU *ex* art. 1 co. 747 della L. 160/2019, ossia:

- fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del DLgs. 42/2004;
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili ed al contempo non utilizzati (in queste ipotesi la dichiarazione va presentata solo nei casi di perdita del diritto alla riduzione);
- le unità immobiliari, escluse quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che le destinano ad abitazione principale, in presenza di determinati requisiti.

Devono inoltre essere dichiarati i fabbricati posseduti da pensionati residenti all'estero ai quali compete, a norma dell'art. 1 co. 48 della L. 178/2020, la riduzione della base imponibile IMU al 50% (o, limitatamente al 2022, al 37,5%, *ex* art. 1 co. 743 della L. 234/2021).

La dichiarazione IMU non deve essere presentata, invece, per le abitazioni locate a canone concordato, per le quali viene prevista la riduzione al 75% dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune *ex* art. 1 co. 754 della L. 160/2019 (art. 1 co. 760 della L. 160/2019), in quanto i Comuni possono autonomamente acquisire le informazioni necessarie per la verifica del corretto adempimento dell'imposta accedendo alla piattaforma dell'Agenzia delle Entrate "Puntofisco", mediante la quale possono verificare le locazioni risultanti nell'Anagrafe Tributaria.

3.4 IMMOBILI ESENTI

Ulteriori circostanze cui si correlano obblighi dichiarativi fanno riferimento all'integrazione o alla cessazione dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'IMU.

In via generale, le istruzioni alla dichiarazione di cui al DM 29.7.2022, p. 9, precisano che sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione se "*l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU*".

In ogni caso, nelle citate istruzioni si specifica altresì che devono essere oggetto di dichiarazione:

- i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-*bis* del DPR 601/73;
- i terreni agricoli, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), comprese le società agricole di cui all'art. 1 co. 3 del DLgs. 99/2004, indipendentemente dalla loro ubicazione. Devono inoltre considerarsi in tale tipologia di immobili anche le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, che si considerano ai fini IMU terreni agricoli (in tali ipotesi l'obbligo dichiarativo sussiste sia in caso di acquisto sia in caso di perdita del diritto all'esenzione);
- i c.d. "immobili merce", ossia i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (la dichiarazione va presentata sia in caso di acquisto sia di perdita dei requisiti che danno diritto all'esenzione);
- le ipotesi di esenzione per COVID-19 riconosciute nell'ambito del "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza da COVID-19", di cui alla comunicazione della Commissione europea 19.3.2020 n. C(2020) 1863 *final* e successive modifiche (c.d. "*Temporary Framework*").

Immobili merce

I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "immobili merce"), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti, a partire dall'anno 2022 (art. 1 co. 751 della L. 160/2019). Fino all'anno

2021 gli immobili merce erano assoggettati ad IMU con aliquota base pari allo 0,1%, e possibilità dei Comuni di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla fino all'azzeramento.

Per tali ipotesi vi è l'obbligo di presentare la dichiarazione sia in caso di acquisto sia di perdita della qualifica di immobile merce. Così, ad esempio, un'impresa di costruzioni che intenda beneficiare dell'aliquota ridotta con riferimento agli immobili merce posseduti nel 2021 dovrà presentare la dichiarazione nel 2022.

Dal tenore letterale del co. 769 dell'art. 1 della L. 160/2019 si evince che sussiste un obbligo dichiarativo *ad hoc* per godere dell'esenzione, non rilevando eventuali precedenti dichiarazioni presentate nel 2020 e nel 2021 dal contribuente, con riferimento ai medesimi immobili merce, per fruire dell'applicazione dell'imposta in misura agevolata.

Esenzione dall'IMU per COVID-19

Con riferimento alle esenzioni IMU previste, in ragione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, nell'ambito del "regime quadro" di cui all'art. 1 co. 13-17 del DL 41/2021 (c.d. "Sostegni"), e riconosciute nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalle Sezioni 3.1 e 3.12 di cui alla comunicazione della Commissione europea 19.3.2020 n. C(2020) 1863 *final* e successive modifiche, quelle che rilevano per l'anno 2021 (e che devono essere oggetto di dichiarazione da presentare entro il 31.12.2022) vengono individuate:

- dall'art. 1 co. 599 della L. 178/2020, che dispone l'esenzione relativa alla prima rata IMU per il 2021 per gli immobili utilizzati nel settore turistico, per quelli in uso per allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni e per gli immobili destinati a discoteche, sale da ballo, *night-club* e simili;
- dall'art. 78 co. 3 del DL 104/2020, che stabilisce che l'IMU non è dovuta, per gli anni 2021 e 2022, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate;
- dall'art. 6-*sexies* del DL 41/2021, che riconosce l'esenzione dalla prima rata IMU per il 2021 per gli immobili posseduti dai soggetti passivi per i quali ricorrono le condizioni per ottenere il contributo a fondo perduto di cui all'art. 1 dello stesso DL.

3.5 ABITAZIONE PRINCIPALE

La sentenza della Corte Costituzionale 13.10.2022 n. 209 ha dichiarato l'incostituzionalità, tra l'altro, dell'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019, primo periodo, nella parte in cui stabilisce che "*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*", anziché disporre che "*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*" (si veda la circolare per la Clientela "Riferimento al nucleo familiare per l'abitazione principale ai fini IMU - Illegittimità costituzionale - Effetti", 21.10.2022 n. 47).

Pertanto, ai sensi dell'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019, nella versione *post* sentenza della Corte Cost. 209/2022, per la qualifica dell'immobile quale abitazione principale ai fini IMU viene richiesto esclusivamente che il possessore dell'immobile vi abbia stabilito al contempo:

- la residenza anagrafica (requisito "formale" riscontrabile verificando l'iscrizione presso il registro dell'Anagrafe del Comune);
- la dimora abituale (requisito "fattuale" relativo alla circostanza che l'immobile sia effettivamente utilizzato dal contribuente come abitazione per la maggior parte dell'anno).

Per contro, alla luce della medesima sentenza, ai fini della qualifica dell'immobile quale abitazione principale non rilevano la residenza anagrafica e la dimora abituale dei componenti del nucleo familiare del possessore dell'immobile.

In relazione agli obblighi dichiarativi, con le istruzioni allegate al precedente DM 30.10.2012, p. 5, è stato affermato, con riferimento alla previgente disciplina dell'IMU di cui all'art. 13 co. 2 del DL 201/2011 (nella versione *ante* sentenza Corte Cost. 13.10.2022 n. 209), che non sussiste alcun obbligo dichiarativo per l'abitazione principale esente, in quanto "*la conoscenza da parte del comune delle risultanze anagrafiche fa venire meno la necessità di presentazione della dichiarazione*".

Tali indicazioni si ritengono tutt'ora valide, stante l'analogia dell'attuale disciplina per l'abitazione principale ai fini IMU di cui all'art. 1 co. 741 della L. 160/2019 (in quanto richiede anch'essa il riscontro dei requisiti di residenza anagrafica e dimora abituale, ancorché in capo al solo possessore dell'immobile, come previsto dalla sentenza Corte Cost. 13.10.2022 n. 209).

Componenti del nucleo familiare con residenza anagrafica e dimora abituale in immobili differenti

La sentenza Corte Cost. 13.10.2022 n. 209, dichiarando la sola rilevanza della residenza anagrafica e dimora abituale del possessore, elimina, di conseguenza, le previsioni relative alla scelta di un solo immobile da qualificare come abitazione principale in caso di componenti del nucleo familiare con residenza anagrafica e dimora abituale in immobili differenti (art. 1 co. 741 lett. b) secondo periodo della L. 160/2019).

Vengono pertanto meno anche gli obblighi dichiarativi previsti per effettuare tale scelta (cfr. istruzioni alla compilazione della dichiarazione di cui al DM 29.7.2022, p. 16).

Inoltre, alla luce della disciplina risultante *post* sentenza della Consulta, parrebbe doversi ritenere che non sussista alcun obbligo dichiarativo per i coniugi possessori ciascuno di un immobile ove abbiano stabilito rispettivamente la propria residenza anagrafica e dimora abituale.

Infatti, in ragione delle indicazioni delle istruzioni alla compilazione allegate al precedente DM 30.10.2012, p. 5, sopra riportate, la circostanza che i coniugi abbiano fissato la propria residenza anagrafica in immobili differenti di cui sono rispettivamente possessori (elemento autonomamente conoscibile dai Comuni), dovrebbe essere sufficiente ad escludere alcun obbligo dichiarativo in capo ai coniugi per il riconoscimento dell'esenzione IMU per l'abitazione principale.

Ciò precisato, in attesa che vi siano indicazioni ufficiali sul punto, potrebbe comunque risultare opportuno, in via prudenziale, presentare la dichiarazione IMU anche con riferimento all'immobile esente dove il singolo componente del nucleo familiare ha stabilito la dimora abituale e residenza anagrafica.

Abitazioni principali classificate in A/1, A/8 e A/9

I proprietari o titolari di diritti reali degli immobili appartenenti alle categorie A/1, A/8 e A/9 adibiti ad abitazione principale devono versare l'IMU.

In questi casi, tuttavia, viene applicata l'aliquota dello 0,5% (modificabile dai Comuni in aumento dello 0,1% o in diminuzione fino all'azzeramento).

Viene inoltre riconosciuta una detrazione pari a 200,00 euro che:

- va rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;
- se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione stessa si verifica.

Pertinenze dell'abitazione principale

Ai fini dell'IMU, si intendono pertinenze dell'abitazione principale, anche se iscritte in Catasto unitamente all'unità ad uso abitativo, esclusivamente:

- un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero);

- un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto);
- un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia).

Con riferimento agli obblighi dichiarativi, pur non essendo espressamente riportate nelle "nuove" istruzioni alla compilazione della dichiarazione, parrebbero ancora valide le precisazioni recate nelle istruzioni allegate al previgente DM 30.10.2012, ove è stato rilevato che per le pertinenze dell'abitazione principale non sussiste alcun obbligo dichiarativo, disponendo il Comune degli elementi (acquisibili dal Catasto) necessari ai fini dell'esatto adempimento, relativi alla determinazione ed al versamento dell'imposta.

Per le pertinenze dell'abitazione principale trova applicazione lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono.

Pertanto, le pertinenze godranno dell'aliquota agevolata e della detrazione o saranno esenti, a seconda che l'abitazione principale cui sono accessorie sia o meno accatasta in A/1, A/8 e A/9.

In relazione alle eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo *box* auto), l'IMU va determinata secondo quanto previsto per gli "altri immobili".

La scelta di quali immobili classificare come pertinenze, nei limiti sopra esposti, spetta al contribuente (circ. Min. Economia e Finanze 18.5.2012 n. 3/DF, § 6).

Fattispecie assimilate all'abitazione principale

L'art. 1 co. 741 lett. c) della L. 160/2019 estende le agevolazioni previste per l'abitazione principale ad altre tipologie di immobili, quali:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22.4.2008, adibiti ad abitazione principale;
- la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice;
- un solo immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica), posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 1 del DLgs. 139/2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

I singoli Comuni, inoltre, possono decidere di assimilare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta da anziani e disabili che siano residenti in istituti di ricovero.

Nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione *ex* DM 29.7.2022 viene previsto l'obbligo dichiarativo con riferimento:

- alla fattispecie delle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa se l'immobile viene utilizzato come abitazione principale del socio assegnatario oppure se è variata la destinazione ad abitazione principale (ancorché non esplicitato nelle istruzioni, si ritiene che i medesimi obblighi dichiarativi si riferiscano altresì alla fattispecie degli immobili assegnati agli studenti universitari soci delle cooperative edilizie a proprietà indivisa);

- ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali ed agli immobili posseduti e non concessi in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale dei vigili del fuoco o alla carriera prefettizia, per i quali le istruzioni alla compilazione richiedono altresì di apporre apposite indicazioni anche nel riquadro delle "Annotazioni".

Nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazione contenute nel previgente DM 30.10.2012, p. 6 (con indicazioni che si ritengono tutt'ora valide), è stato precisato che, nei casi di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il provvedimento del giudice:

- viene comunicato al solo Comune di celebrazione del matrimonio;
- il quale provvede poi ad informare il Comune di nascita degli ex coniugi dell'avvenuta modificazione dello stato civile.

Le istruzioni di cui al DM 30.10.2012, p. 6, specificano che, in ragione di ciò, l'ex coniuge è tenuto a dichiarare l'immobile assegnato solo quando il Comune ove si trova l'ex casa familiare non corrisponde né al Comune di celebrazione del matrimonio né al Comune di nascita.

Nessun obbligo dichiarativo si correla invece all'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili con residenza in istituti di ricovero, in quanto, in tale ipotesi, il Comune è comunque a conoscenza del trasferimento di residenza del soggetto destinatario dell'agevolazione (così le istruzioni di cui al previgente DM 30.10.2012, p. 6).

Infine, pur non essendo ricomprese tra le fattispecie assimilate all'abitazione principale, si precisa che anche per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP), o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (ERP) aventi le stesse finalità degli IACP, per i quali è prevista l'applicazione di una detrazione pari a 200,00 euro, sussiste l'obbligo di dichiarazione quando:

- l'immobile è stato concesso in locazione dagli IACP e dagli ERP;
- l'unità immobiliare è rimasta inutilizzata;
- l'unità immobiliare non è stata adibita ad abitazione principale per una parte dell'anno.

4 PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMPI

Anche per i manufatti assoggettati all'IMPI (piattaforme marine e terminali di rigassificazione), poiché la base imponibile viene determinata in ragione del valore contabile, occorre presentare la dichiarazione se sono stati contabilizzati costi ulteriori a quelli di acquisizione.

Inoltre, per le future piattaforme di nuova costruzione si ritiene debba essere presentata la dichiarazione per il primo anno di tassazione, per indicare il valore contabile della piattaforma (dato non autonomamente conoscibile dal Comune).

5 SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

L'assolvimento dell'obbligo dichiarativo ai fini IMU (ove richiesto) incombe in capo ai soggetti passivi.

I soggetti passivi si identificano anzitutto nei "possessori" dell'immobile, intendendosi per tali:

- i proprietari;
- i titolari di diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

Sono inoltre compresi nel novero dei soggetti passivi ai fini IMU:

- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in *leasing*, ancorché da costruire o in corso di costruzione (la qualifica di soggetto passivo compete in capo al locatario a decorrere dalla data della stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso);
- il concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- il genitore assegnatario dell'ex casa familiare a seguito di provvedimento del giudice (di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio), anche se non titolare, neppure *pro quota*, di diritti di proprietà su tale immobile.

Specularmente, non sono interessati da alcun obbligo dichiarativo, in quanto non sono soggetti passivi:

- il nudo proprietario dell'immobile oggetto del diritto reale di godimento del terzo;
- il comodatario o l'affittuario (non essendo titolari di diritti reali);
- il locatore finanziario o concedente;
- il coniuge proprietario dell'ex casa familiare assegnata all'altro coniuge con provvedimento del giudice.

5.1 COMPROPRIETARI E CONTITOLARI DI DIRITTI REALI

A norma dell'art. 1 co. 743 della L. 160/2019, "*in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni*".

5.2 UTILIZZATORE DELL'IMMOBILE CONCESSO IN *LEASING*

Le istruzioni per la compilazione allegate al DM 29.7.2022, p. 8, specificano che, in caso di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile (anche da costruire o in corso di costruzione), "*il locatario è soggetto passivo, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto*".

Innovando rispetto alle precedenti istruzioni di cui al DM 30.10.2012, le nuove istruzioni alla compilazione della dichiarazione IMU omettono ogni riferimento alla consegna dell'immobile concesso in *leasing* in caso di risoluzione anticipata o cessazione degli effetti del contratto, limitandosi a fare rinvio alla durata dello stesso per circoscrivere la soggettività passiva ed i correlati obblighi dichiarativi.

5.3 CASI PARTICOLARI

Per alcune fattispecie la dichiarazione IMU deve essere presentata da un soggetto differente rispetto al proprietario o al titolare del diritto reale sull'immobile. Tra queste:

- in caso di costituzione di condominio, per le parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore di condominio per conto di tutti i condomini;
- per gli immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale (c.d. "multiproprietà immobiliare"), il soggetto obbligato alla presentazione della dichiarazione è l'ammini-stratore del condominio o della comunione, ossia l'amministratore della multiproprietà;
- per le circostanze non altrimenti conoscibili da parte del Comune, verificatesi durante la procedura concorsuale, l'obbligo dichiarativo compete al curatore o al liquidatore;
- anche in caso di liquidazione volontaria della società devono annoverarsi, tra gli obblighi del liquidatore, quello di presentazione della dichiarazione IMU in relazione agli immobili oggetto di liquidazione;

- con riferimento agli immobili oggetto delle misure conservative, l'obbligo dichiarativo compete al custode giudiziario (custodia giudiziaria) ovvero all'amministratore giudiziario in qualità di rappresentante dei beni sequestrati ovvero al commissario giudiziale;
- per gli immobili dell'asse ereditario, fino all'accettazione dell'eredità da parte del chiamato, gli obblighi dichiarativi si allocano in capo al curatore dell'eredità giacente.

6 SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMPI

Ai fini dell'IMPI, in analogia con quanto previsto per l'IMU, l'obbligo dichiarativo compete al soggetto passivo.

Con il DM 28.4.2022 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha individuato:

- le piattaforme marine assoggettate ad IMPI, nonché i Comuni nelle cui acque di competenza amministrativa si trova ciascuna piattaforma;
- i terminali di rigassificazione assoggettati a tale imposta locale, nonché i Comuni nelle cui acque di competenza amministrativa sono situati.

7 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

Per quanto riguarda le modalità di presentazione della dichiarazione, sono confermate quelle già individuate per l'IMU dal previgente DM 30.10.2012.

7.1 COMUNE DESTINATARIO DELLA DICHIARAZIONE

Con riferimento all'IMU, destinatario della dichiarazione è il Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

In caso di:

- immobile che insiste su territori di Comuni diversi, la dichiarazione IMU va presentata al Comune sul cui territorio insiste "prevalentemente" la superficie dell'immobile stesso;
- variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, la dichiarazione va presentata al Comune sul cui territorio risulta ubicato l'immobile al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

7.2 PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione ai fini IMU può essere presentata, a scelta del contribuente, mediante invio telematico o in formato cartaceo. Le medesime disposizioni valgono per l'IMPI in forza del rinvio alla disciplina dell'IMU.

Quanto alle modalità di presentazione della dichiarazione "cartacea", la dichiarazione può essere:

- consegnata a mano presso l'ufficio protocollo del Comune;
- spedita per posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura "*Dichiarazione IMU/IMPi 20_ _*" indirizzata all'ufficio tributi del Comune;
- trasmessa a mezzo PEC.

È inoltre consentito a ciascun Comune di stabilire, mediante regolamento, ulteriori modalità di trasmissione della dichiarazione cartacea più adeguate alle proprie esigenze organizzative, di cui deve essere data ampia informazione ai contribuenti.

La spedizione della dichiarazione può essere effettuata anche dall'estero, per mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo equivalente che permetta di riscontrare con certezza la data di spedizione (ossia la data di presentazione della dichiarazione).

7.3 PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IN MODALITÀ TELEMATICA

In alternativa alla presentazione della dichiarazione in formato cartaceo, vi è la possibilità di trasmettere la dichiarazione con modalità telematica (mediante documento informatico conforme alle specifiche tecniche allegate al DM 29.7.2022).

La presentazione della dichiarazione in modalità telematica va effettuata:

- direttamente dal contribuente oppure da un soggetto abilitato incaricato della trasmissione telematica *ex* art. 3 co. 3 del DPR 322/98;
- utilizzando i servizi telematici Entratel o Fisconline.

8 TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione va presentata:

- in via generale "*entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta*", sia per la dichiarazione IMU sia per quella IMPI;
- con riferimento alla dichiarazione IMU 2022 (per le circostanze relative all'anno 2021), entro il 31.12.2022 (proroga stabilita dall'art. 35 co. 4 del DL 73/2022).

Per quanto riguarda l'IMPI, l'obbligo di presentazione della dichiarazione entra a regime a partire dal 2023 (per i dati riferiti all'anno 2022).

Riscontro della data di presentazione della dichiarazione

In caso di trasmissione a mezzo posta, la data di presentazione della dichiarazione si identifica con quella di spedizione della stessa.

Lo Studio resta a disposizione per ogni chiarimento.

Studio Righini