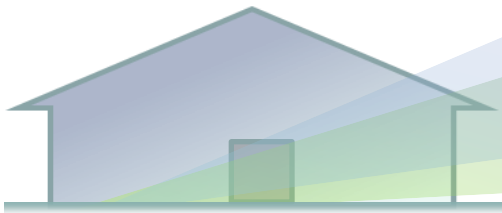


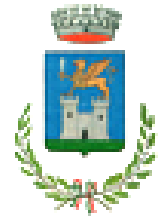
# DALL'I.C.I. ALL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA: DIFFERENZE ED ANALOGIE PARTICOLARI ASPETTI APPLICATIVI DEL NUOVO TRIBUTO

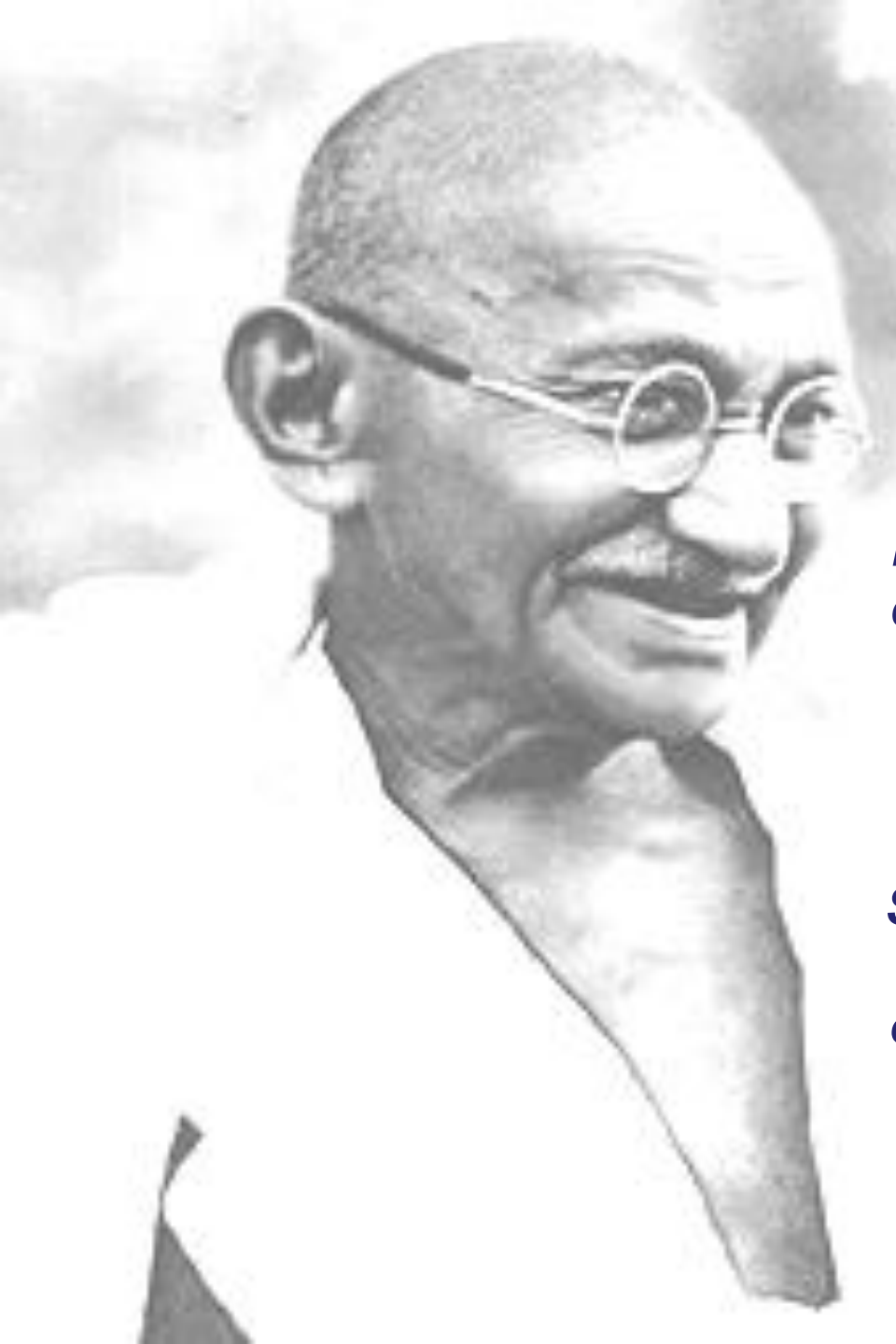


**Michele Farneti**  
**Responsabile Uffici Tributi**  
**Comuni di Gualdo Tadino e Fossato di Vico**

Gualdo Tadino, 03 maggio 2012

con il patrocinio:  
dell' **Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia**





***“Il cittadino è per noi il visitatore più importante.***

***Non dipende da noi, ma siamo noi che dipendiamo da lui.***

***Egli non costituisce un'interruzione del nostro lavoro, ma ne è lo scopo.***

***Non è uno sconosciuto del nostro lavoro, ma ne è parte.***

***Servendolo, non facciamo un favore a lui, ma è lui che ci fa un favore, offrendoci l'opportunità di servirlo”.***

**Mahatma Gandhi**

L'IMU è nata con un vizio genetico di fondo:  
la sua disciplina risulta distribuita in almeno  
sei fonti normative

- Art. 13 DL n. 201/11
- Art. 8 e 9 D.Lgs. 23/2011
- Artt. Richiamati D.Lgs. n. 504/1992
- Artt. 52 e 59 D.Lgs. n. 446/1997
- Art. 1, co 161 – 170 L. n. 296/2006
- Art. 1 D.L. 16 del 22/03/2012, convertito  
nella legge 44/2012

# IMU sperimentale - Decorrenza

Art.13 co.1 D.L. Monti

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è **anticipata, in via sperimentale**, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata **in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014** in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto **compatibili**, ed alle disposizioni che seguono.

Conseguentemente **l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria e' fissata al 2015.**

# Soggetto Attivo

A differenza dell'ICI, che titolava l'art.4 del D.Lgs. n.504/92, "soggetto attivo dell'imposta", sia nel testo dell'IMU originaria che in quello dell'IMU sperimentale non si ritrova una norma specifica, anche se è indubbio che il soggetto attivo del rapporto di imposta sia il Comune, anche se taluni interpreti della materia individuano una duplice soggettività attiva comprendendovi anche lo Stato per la propria quota erariale.

# IMU sperimentale – Soggetto Passivo

**Art.13 co. 1 e co. 13 D.L. Monti - Art. 9 co.1 D.L. n.23**

- 1. Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
- Nel caso di **concessione di aree demaniali**, soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in **locazione finanziaria**, soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula **e per tutta la durata del contratto.**
- In base alle modifiche introdotte dal D.L. 16/2012 si individua un nuovo soggetto passivo rappresentato dal **CONIUGE ASSEGNATARIO**. Infatti in caso di separazione e divorzio sarà il coniuge al quale viene assegnata la ex casa coniugale ad assumere l'obbligo del pagamento dell'I.M.U.

**Per tale effetto viene detto che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge non titolare dei diritti reali sullo stesso, convenuto ovvero disposto in sede di separazione o di divorzio dei coniugi, si intende in ogni caso effettuato a titolo di DIRITTO DI ABITAZIONE.**

# IMU sperimentale - Presupposto ed oggetto

## Art.13 co.2 D.L. Monti – Art.2 D.Lgs. n.504/92

L'imposta municipale propria ha per **presupposto il possesso di immobili** di cui agli articoli 1 e 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa, che rappresentano una delle più grandi differenze con l'ICI e con l'IMU a regime come attualmente normata.

# Oggetto del prelievo

## Art. 2 D.Lgs. n.504/92 - Definizione di fabbricati e aree

[1] Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

a) per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione **e quella che ne costituisce pertinenza**; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

b) **per area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. 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;

c) per **terreno agricolo** si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell' articolo 2135 del codice civile.

Differenza sostanziale rispetto all'I.C.I. è la novella che prevede anche la tassazione dei **TERRENI INCOLTI**.



# Le aree edificabili

## **Art.13 co.2 D.L. Monti - Art. 2 lett. b) D.Lgs. n.504/92**

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

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;

# Considerazioni

In sostanza, sul punto, non esistono più contrasti né normativi, né giurisprudenziali, poiché è oramai noto a tutti gli interpreti della materia che la portata e lettera della norma introduttiva dell'ICI, traslata tout court all'IMU, nel particolare riguardo gli art. 2 e 5 del D. Lgs. 504/1992, sono state irrobustite da due ulteriori norme di interpretazione autentica:

**Art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. 203 del 30.09.2005, convertito nella Legge nr. 248 del 02.12.2005**, che testualmente recita: “Ai fini dell’applicazione del D. Lgs.vo 30.12.1992, nr. 504, la disposizione prevista dall’art. 2, comma 1, lett. b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che **un’area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo**”.

**Art. 36, comma 2 del D.L. nr. 223 DEL 30.06.2006**, convertito nella legge nr. 248 del 04.08.2006, nel cui testo è scritto: “Ai fini dell’applicazione .....omississ..... del D. Lgs.vo 30.12.1992 nr. 504, **un’area è considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo.**” I prefati interventi del legislatore primario hanno avuto il pregio di definire in maniera netta la *vexata quaestio* della esatta portata dell’art. 2 del D. 504/1992 e dissipato ogni contrasto interpretativo e giurisprudenziale sulla nozione di area edificabile ai fini I.C.I., con il primo che ci dice **quando** l’area stessa perde la sua natura agricola ed acquista quella fabbricabile: “con il semplice inserimento in un P.R.G. anche in assenza di piani attuativi e/o particolareggiati del medesimo”, con il secondo ci viene detto **da quando** il terreno viene sottoposto a tassazione per tutti i tributi ad esso riferibili: “dal momento della semplice adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale ed a prescindere dal definitivo perfezionamento dell’iter di approvazione dello strumento urbanistico da parte della Regione”.

# Considerazioni

I chiari concetti espressi nelle commentate novelle sono stati irrobustiti nella loro essenza dalla illuminante **Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione** (alla cui cognizione e prima dei chiarimenti normativi, era già stato devoluto il compito di dirimere il contrasto in essere sulla qualificazione di area edificabile) **nr. 25506 del 30.11.2006.**

Secondo le Sezioni Unite l'inizio della procedura di trasformazione urbanistica di un suolo implica, di per sé, una trasformazione economica dello stesso che comporta la valutazione non più come terreno agricolo secondo il **criterio statico** del reddito dominicale, ma come area fabbricabile e, quindi, in base al **criterio dinamico** del valore venale e ciò perché è di comune esperienza che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore di questo subisce un immediato incremento. Soggiunge il Supremo Consesso che la circostanza che il suolo non sia immediatamente utilizzabile a scopo edificatorio non influisce sulla sua qualificazione, come tale, ai fini I.C.I. ed ora I.M.U. e ciò sulla base della diversa finalità della legislazione urbanistica rispetto a quella fiscale. La prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano e quindi lo "***ius aedificandi***" non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati; la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, "***ius valutandi***".

# Considerazioni

Continuando il puntuale esame della sentenza risalta il passaggio in cui le SS.UU. richiamano le tesi contrapposte espresse dalla giurisprudenza sul concetto di edificabilità di un suolo e testualmente affermano: *“Dopo la novella del 2006, tale tesi non è più sostenibile. **Il legislatore ha fatto la sua scelta.** Il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle “fasi di lavorazione” degli strumenti urbanistici. Se c’è stato l’avvio della procedura per la formazione del piano regolatore generale, la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica..... omississ..... Normalmente, infatti, già l’avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una “impennata” di valore..... Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali non è condizionata (“indipendentemente”) dall’approvazione della regione (degli strumenti urbanistici) e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.*

Proseguono ancora i giudici di P.zza Cavour: .....**“Tuttavia, l’aspettativa di edificabilità di un suolo, non comporta, AI FINI DELLA VALUTAZIONE FISCALE, l’equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto, l’assoggettamento AD UN REGIME DI VALUTAZIONE DIFFERENTE da quello specifico dei terreni agricoli, oggi meno conveniente per il contribuente, MA NON PER QUESTO INIQUO”.**

# Considerazioni

Come se non bastasse quanto già scritto dal legislatore e sentenziato dalla Corte di Cassazione nelle tantissime occasioni in cui è stata investita del problema dell'applicazione dell'I.C.I. alle aree edificabili, è intervenuta in proposito anche la **CORTE COSTITUZIONALE** che ha chiuso definitivamente qualsiasi contrasto sulla materia e posto una pietra miliare sull'imponibilità I.C.I. delle aree edificabili.

## **I Giudici delle Leggi con ben tre Ordinanze:**

- **nr. 41 del 27.02.2008;**
- **nr. 266 del 10.07.2008;**
- **nr. 394 del 28.11.2008;**

hanno respinto ogni eccezione di incostituzionalità delle norme di interpretazione autentica di cui si è narrato in epigrafe, rilevandone la manifesta infondatezza ed enunciando importanti principi che consolidano il panorama giuridico/normativo formatosi sullo specifico "*petitum*".

# Considerazioni

Le massime che si estraggono da tali ordinanze si possono così riassumere:

- \* i due interventi promulgati dal legislatore si configurano come norme di interpretazione autentica, valide “ratione temporis”, perché si limitano ad attribuire alla disposizione interpretata uno dei significati già ricompresi nell’area semantica della disposizione stessa;***
- \* la potenzialità edificatoria dell’area anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell’art. 53 della Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante;**
  - è del tutto ragionevole che il legislatore attribuisca significati diversi alla nozione di area edificabile a seconda del settore normativo, fiscale da una parte ed urbanistico dall’altra;
  - si considera fabbricabile anche l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, ancorché questo non sia stato approvato dalla regione o non siano stati adottati gli strumenti attuativi; **(c.d. edificabilità attesa)**
  - è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparare quest’ultime alle altre aree agricole; e ciò perché l’astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili.

## Considerazioni

**Non rileva ai fini fiscali che il suolo sia immediatamente ed incondizionatamente edificabile** (come prevede la normativa urbanistica che fa sottendere l'edificabilità all'approvazione definitiva del PRG o della variante), perché possa farsi ricorso legittimamente al criterio di valutazione del valore venale in comune commercio.

**L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo, implica, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale.**

## Irrilevanza ai fini della qualificazione dimensioni, conformazione, decadenza del vincolo

**Cass. sez. trib. n.25676 del 24.10.2008 - Cass. n.13135 del 28.05.2010**

**La natura edificabile non viene meno, trattandosi di evenienze incidenti sulla sola determinazione del valore venale dell'area, né per le ridotte dimensioni e/o la particolare conformazione del lotto, che non incidono su tale qualità (salvo che siano espressamente considerate da detti strumenti attributive della stessa), essendo sempre possibile l'accorpamento con fondi vicini della medesima zona, ovvero l'asservimento urbanistico a fondo contiguo avente identica destinazione, né a seguito di decadenza del vincolo preordinato alla realizzazione dell'opera pubblica, da cui deriva non una situazione di totale inedificabilità, ma l'applicazione della disciplina delle c.d. "zone bianche" (nella specie quella di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, applicabile "ratione temporis"), che, ferma restando l'utilizzabilità economica del fondo, in primo luogo a fini agricoli, configura pur sempre, anche se a titolo provvisorio, un limitato indice di edificabilità.**



## Aree edificabili. L'attestazione di edificabilità di un'area e la notifica della sopraggiunta edificabilità

La legge finanziaria per l'anno 2003, **n° 289/02, all'articolo 31** (Disposizioni varie per gli enti locali), **comma 20**, recita: “I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente”.

**La mancata comunicazione da parte del Comune non incide sul presupposto dell'imposta (che è sempre dovuta) ma potrebbe incidere sull'applicabilità o meno delle sanzioni. (Cass. n. 1558/2009).**

**Il passaggio da terreno agricolo ad area edificabile deve essere dichiarato dal contribuente esprimendo anche il valore venale del bene (Cass. n. 11440/2010).**

# Aree edificabili pertinentenziali

- **Elementi che caratterizzano la pertinenza**
  - **Requisito soggettivo:**
    - Coincidenza di proprietari
    - Atto di destinazione
    - Durevolezza della volontà della destinazione
  - **Requisito oggettivo:**
    - Stato dei luoghi: durevole destinazione dimostrata dallo stato dei luoghi
    - Possibilità anche per aree non connesse o distaccate purché ci sia una connessione materiale

## Aree edificabili pertinentenziali

- **I vincoli al riconoscimento della pertinenza secondo l'orientamento della Corte di Cassazione**
  - Necessità dell'inserimento in dichiarazione dell'area pertinentenziale
  - Attenta verifica fattuale della sussistenza dei requisiti pertinentenziali
  - **Non riconoscimento del vincolo pertinentenziale creato al solo fine di eludere le imposte (abuso del diritto)**

## La pertinenza VA DICHIARATA

**CASSAZIONE sent. n. 19638 del 09.06.2009**

Il rapporto ICI s'instaura attraverso la denuncia del contribuente, mediante la quale egli dichiara la sua situazione di possesso rilevante per l'ICI e sulla base di essa egli stesso provvede alla liquidazione periodica dell'imposta. L'impostazione iniziale viene variata, oltre che per l'eventuale intervento accertativo del comune, ogni volta che nella situazione possessoria del contribuente si introduca una modificazione ed il contribuente rinnovi la dichiarazione adeguatrice.

**Se il contribuente omette in dichiarazione ogni riferimento al possesso di terreno sia a titolo di pertinenza sia a titolo di area fabbricabile, cosicché, se lo stesso contribuente non ha affermato la sua pertinenzialità in via di specialità, vuol dire che egli ha voluto lasciarlo nella sua condizione di area fabbricabile, corrispondente alla regola generale.**

# Aree edificabili pertinentenziali

## - **Pertinenzialità e abuso del diritto**

*Sentenza n. 25127 del 30/11/2009*

- La realizzazione di un muro perimetrale non è di per se sufficiente a dimostrare un vincolo pertinenziale.
- Il vincolo pertinenziale richiede un **asservimento funzionale o ornamentale delle aree al fabbricato che:**
  - deve avere **carattere durevole (il muro può abbattersi in qualsiasi momento);**
  - deve essere **provato dal contribuente;**
  - deve **valutarsi in maniera rigorosa: se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze (ornamentali, estetiche, economiche, ecc.) non può avere valenza tributaria**
  - La **"simulazione"** di un vincolo di pertinenza, ai sensi dell'art. 817 c.c., al fine di ottenere un risparmio fiscale va dunque inquadrato nella più ampia categoria **dell'abuso di diritto** (v. Cass. SS.UU. 30055/2008).
  - **Deve essere dichiarato dal contribuente**

# Aree edificabili pertinentenziali

- **Caratteri del vincolo pertinenziale - *Sentenza n. 22128 del 29/10/2010***
  - L'esistenza del vincolo pertinenziale postula anche quello della non suscettibilità del bene a diversa destinazione senza radicale trasformazione;
  - "le cose" si considerano "pertinenze" di "un'altra cosa" non semplicemente e solo perché poste a "servizio o ad ornamento" della stessa ma solo se tale destinazione sia (soggettivamente ed oggettivamente) "durevole", ovvero sia presenti segni concreti esteriori dimostrativi della volontà del titolare di imporre a quelle cose uno degli scopi considerati dalla norma civilistica.
  - In materia fiscale la sussistenza del vincolo pertinenziale deve essere valutato con maggior rigore rispetto alla norma civilistica, per evitare l'abuso del diritto.
  - **La destinazione a giardino** in carenza di ulteriori elementi concreti, non depone affatto per la sussistenza di un sicuro e durevole asservimento dell'area, nonostante la sua vocazione edificatoria (e, quindi, la lievitazione del suo valore economico), al "servizio" od "all'ornamento" dell'edificio.

# BASE IMPONIBILE FABBRICATI

Fonte:

- Decreto Legge n. 201 del 2011 (art. 13, c. 4)

**Fabbricati: Rendita catastale (rivalutata del 5%) x moltiplicatori:**

Classificazione	ICI	IMP	Incremento
<b>Gruppo A</b> (abitazioni) <u>tranne A/10 (uffici);</u> <b>C/2</b> (depositi, <b>C/6</b> (stalle, autorimesse senza scopo di lucro), <b>C/7</b> (tettoie)	<b>100</b>	<b>160</b>	<b>60%</b>
Gruppo catastale <b>B</b> (caserme, comunità, edifici pubblici)	<b>140</b>	<b>140</b>	<b>0%</b>
<b>C/3</b> (locali artigiani), <b>C/4</b> (fabbricati ad uso sportivo senza scopo di lucro), <b>C/5</b> (locali balneari senza scopo di lucro)	<b>100</b>	<b>140</b>	<b>40%</b>
<b>A/10</b> (uffici)	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>60%</b>
Gruppo catastale <b>D</b> (edifici industriali e commerciali) <u>tranne D/5 (istituti di credito, cambio e assicurazioni)</u>	<b>50</b>	<b>60</b> <b>65</b> <b>(2013)</b>	<b>20%</b> <b>30%</b> <b>(2013)</b>
<b>D/5</b> (istituti di credito, cambio e assicurazioni)	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>60%</b>
<b>C/1</b> (negozi)	<b>34</b>	<b>55</b>	<b>61,8%</b>

# BASE IMPONIBILE TERRENI AGRICOLI

Fonte:

-Decreto Legge n. 201 del 2011 (art. 13, c. 5) così come modificato dal D.L. 16/2012

**Terreni Agricoli ed Incolti: - Reddito dominicale (rivalutato del 25%) X:**

<b>Classificazione</b>	<b>ICI</b>	<b>IMP</b>	<b>Incremento</b>
<b>Terreno agricolo</b>	<b>75</b>	<b>135</b>	<b>80%</b>
<b>Terreno incolto</b>	<b>0</b>	<b>135</b>	<b>135%</b>
<b>Per il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola</b>	<b>75</b>	<b>110</b>	<b>46,67%</b>
<b>Terreno incolto</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>110%</b>

Il D.L. 16/2012, convertito nella L. 44/2012 introduce la novità rispetto all'I.C.I. della tassazione dei terreni incolti. Il dubbio da dirimere risiede nell'obbligo o meno di estendere la tassazione di tale fattispecie anche ai territori montani.

La soluzione dovrà essere contenuta nella emananda Circolare del MEF.



# L'abitazione principale

- Soggetta all'imposta municipale propria sperimentale
  - Esclusa dall'imposta municipale a regime (*art. 8, comma 2, D.Lgs 23/2011*)
  - Esente dall'ICI, salvo rare eccezioni (*art. 1, DL 93/2008*)
  - Abrogato l'art. 1 del D.L. 93/2008 dal 01/01/2012 (*art. 13, comma 14, lettera a, del D.L. 201/2011*)
- 1<sup>^</sup> **Definizione (art. 13, comma 2, D.L. 201/2011)**
  - *“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**”*

# L'abitazione principale

- Caratteristiche
  - Deve essere iscritta in catasto (o iscrivibile) come **unica unità immobiliare**
  - Deve essere la **dimora e la residenza anagrafica del possessore**
- Differenze con l'ICI:
  - La residenza anagrafica era solo una presunzione relativa che l'unità immobiliare fosse la dimora abituale, contro la quale era possibile fornire la prova contraria
    - Potevano essere abitazioni principali unità immobiliari **NON** di residenza anagrafica
    - Nell'imposta municipale è necessaria **la presenza contemporanea di dimora abituale e residenza anagrafica**

# l'abitazione principale

## – Differenze con l'ICI:

- Era ritenuto ammissibile dalla giurisprudenza che l'abitazione principale fosse composta **da più di un'unità immobiliare** (Cassazione, sentenze 25902/2008 – 3397/2010), purché non si trascenda la categoria catastale
  - Diversa era però la previsione dell'art. 8 del D.Lgs 504/92 e della prassi (RM 6/2002);
  - Nell'imposta municipale propria l'immobile adibito ad abitazione principale deve essere iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, condizione questa che esclude, attualmente, ogni possibilità di accorpamento teorico delle diverse U.I. in un unico contesto abitativo.

# l'abitazione principale

## – Differenze con l'ICI:

- Viene meno il concetto di “dimora familiare” richiesto dall'art. 8 del D.Lgs 504/92 per l'ICI (Cassazione, sentenza n. 14839/2010 – ordinanza n. 2109/2009)

## NOVITA'

Modifica del concetto di abitazione principale contenuta nella Legge nr. 44/2012 di conversione del D.L. 16/2012, che prevede:

**“Per ABITAZIONE PRINCIPALE si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il POSSESSORE ED IL SUO NUCLEO FAMILIARE DIMORANO ABITUALMENTE E RISIEDONO ANAGRAFICAMENTE.”**

**Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per UN SOLO IMMOBILE”.**

- Nel caso di coniugi con residenze separate è possibile tuttavia contestare l'assenza di dimora abituale ricordando l'obbligo di convivenza ex art. 143 cod. civile nonché i fondamentali precetti contenuti nel successivo art. 144

## Artt.143-144 cod. civ. Residenza della famiglia

***“i coniugi concordano tra loro l’indirizzo della vita familiare e fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa”*** in attuazione “all’obbligo di convivenza” disposto dall’art. 143 dello stesso codice civile secondo il quale: **“Con il matrimonio il marito e la moglie** acquistano gli stessi diritti e assumono i medesimi doveri. Dal matrimonio deriva l’obbligo reciproco alla fedeltà, all’assistenza morale e materiale, alla collaborazione nell’interesse della famiglia **e alla coabitazione**. Entrambi i coniugi sono tenuti, ciascuno in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro professionale o casalingo, a contribuire ai bisogni della famiglia” con gli adattamenti resi necessari dalle esigenze lavorative di ciascun coniuge.

Ancora sulla residenza si ricorda che il **CODICE CIVILE** al **TITOLO III – rubricato: “Del domicilio e della residenza”**, **all’art. 43** testualmente recita:

*“(1) il domicilio di una persona è nel luogo in cui essa ha stabilito la sede principale dei suoi affari e interessi.*

***(2) La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale”.***

# L'abitazione principale e le relative pertinenze

In ogni caso, la mancanza di tale ultimo richiamo, come già cennato, potrebbe lasciar spazio a possibili pratiche elusive da parte di coniugi contribuenti scaltri, che tenderanno a separare le rispettive residenze e proprietà a fronte di più immobili posseduti, pur di ridurre al minimo l'imposta dovuta. In merito alle pratiche abusive, consistenti in dichiarazioni di residenza in luoghi diversi dalla quello di dimora abituale, va segnalata la possibile natura penale dell'illecito connesso, conseguente a seguito della disciplina semplificatoria introdotta al riguardo dall'art. 5 del DL del 09/02/2012 n. 5 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo).

Al riguardo infatti, stando alla citata novella, l'iscrizione anagrafica di residenza è ora effettuata con una dichiarazione sostitutiva di un atto notorio che in caso di non veridicità può configurare a carico del dichiarante quanto meno **il reato penale di falso ideologico disciplinato dall'art. 483 cp, in ragione dell'art. 76 del DPR 28/12/2000 n. 445** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) ovvero è ai sensi del codice penale. A ciò si aggiunga che in casi di false dichiarazioni, **consegue la perdita dei benefici eventualmente conseguiti in ragione di tale dichiarazione, trovando espressamente applicazione anche l'art. 75 del citato DPR n. 445/00.**

# L'abitazione principale

Abitazione principale = Residenza

Cioè dove la persona dimora abitualmente

***I principi sopra espressi devono necessariamente coesistere  
salvo rarissimi ed eccezionali casi in deroga***

**L'agevolazione deve essere sempre provata dal  
contribuente**

***così afferma la consolidata giurisprudenza  
della Corte di Cassazione***

# L'abitazione principale

Tale principio è stato peraltro confermato dalla Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 369 del 3 ottobre 2008, la quale ha il pregio di definire senza equivoci la nozione di residenza, indicando gli estremi di riferimento di significative e univoche pronunce della Suprema Corte di Cassazione. Posto che è rilevante l'iscrizione nell'anagrafe della popolazione residente; la residenza è intesa quale **“res facti”**, **poiché non può prescindere dall'insistere sul luogo, con relativa stabilità, del soggetto e l'elemento intenzionale assume rilevanza secondaria;**

il domicilio è, invece, definito **“res iuris”** in quanto situazione giuridica caratterizzata dalla volontà di stabilire e conservare in un determinato luogo la sede principale dei propri affari ed interessi (Corte di Cassazione del 21 marzo 1968, n. 884). E' la stessa Risoluzione n. 369 a riportare gli estremi di altre coincidenti sentenze della Cassazione: La residenza è definita dal codice civile come “il luogo in cui la persona ha la dimora abituale”. Pertanto è possibile affermare che essa è determinata dall'abituale volontaria dimora di una persona in un dato luogo, sicché concorrono ad instaurare tale relazione giuridicamente rilevante sia il fatto oggettivo della stabile permanenza in quel luogo sia l'elemento soggettivo della volontà di rimanervi, la quale, estrinsecandosi in fatti univoci evidenzianti tale intenzione, è normalmente compenetrata nel primo elemento. (...) La giurisprudenza prevalente sostiene che il domicilio è un rapporto giuridico coincidente con il centro dei propri affari e prescinde dalla presenza effettiva in un luogo (Cass. 29 dicembre 1960, n. 3322).



# L'abitazione principale

## CONCLUSIONI

**Al fine di prevenire la venuta ad esistenza di una forte pratica elusiva consistente nel così detto ricorso al “*divorzio tributario*”, viene appunto modificata la nozione di abitazione principale anche per impedire il fenomeno collegato della possibile molteplicità di abitazioni principali nello stesso Comune, nell’ambito dello stesso nucleo familiare, che determina una obiettiva fonte di evasione del tributo. Il nuovo concetto di abitazione principale ai fini IMU, coniata dal legislatore, deve condurre ad intendersi per tale il luogo di ubicazione della casa coniugale, che individua la residenza di tutti i componenti della famiglia, salvo che detta presunzione sia superata dalla prova che lo spostamento della dimora abituale e della residenza sia causata dal verificarsi di una frattura del rapporto matrimoniale.**

# Le pertinenze dell'abitazione principale

➤ “ per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo” (art.13, 2 co.)

▪ Le pertinenze non sono più, quindi, di numero illimitato ma al massimo tre, senza che rilevi, peraltro, il fatto che la pertinenza risulti autonomamente accatastata, ovvero che non abbia un autonomo classamento catastale perché compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare al cui servizio essa è posta

## Rigorosità della definizione di pertinenza

✓ abrogazione dell'art.59, lett. a) del D.Lgs n.446/1997 (art.13, co.14)

“ Con regolamento i comuni possono considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto”.

➤ **la nozione di pertinenza ai fini dell'I.M.U. sperimentale è esclusivamente e rigorosamente quella fissata dal Legislatore, senza alcun potere regolamentare del comune.**

# Definizione della pertinenza

Nel sistema dei tributi e quindi anche nel testo I.M.U. non vi è una definizione specifica di pertinenza, sicché l'unico riferimento è la disciplina civilistica

## **Art. 817 cod. civ. :**

**c. 1** sono pertinenze le cose **destinate** in modo **durevole** al **servizio o ornamento** di un'altra cosa;

**c. 2** la destinazione può essere effettuata dal proprietario o da chi ha un diritto reale sulla medesima.

## **REQUISITO OGGETTIVO** (durevole funzione di servizio e ornamento)

**Presenza di un rapporto di complementarità economico-giuridica** protratta nel tempo con stabilità quale espressione di un vincolo funzionale o strumentale che leghi la cosa accessoria a quella principale al fine del miglior uso di quest'ultima.

## **REQUISITO SOGGETTIVO** (tangibilità e percezione della destinazione)

**Effettiva volontà**, espressa o fattuale, di creare un vincolo durevole da parte del soggetto che può disporre dei due beni con il bene pertinenziale in rapporto di strumentalità con la cosa principale ovvero con il bene di maggiore importanza.

## **Il concetto di pertinenza si origina soltanto se:**

- *si verifica identità soggettiva tra il proprietario della cosa principale con il proprietario della cosa secondaria;*
- *il rapporto pertinenziale vede la presenza contestuale sia del bene principale che del bene accessorio.*

## definizione della pertinenza

**Per concludere sulle pertinenze, l'elemento di maggiore criticità è rappresentato dall'inciso finale contenuto nel comma 2 dell'art. 13 del D.L. 201, LADDOVE SI CONSIDERA PERTINENZA ANCHE L'IMMOBILE ISCRITTO IN CATASTO UNITAMENTE ALL'UNITA' ABITATIVA. Finché le pertinenze sono accatastate separatamente il problema non si pone, le difficoltà emergono con il classamento unitario dell'immobile, poiché il contribuente in presenza di più locali pertinenziali, dovrà scorporare la rendita complessiva, separando la misura dell'abitativo da quella delle pertinenze. Un'operazione questa estremamente difficoltosa senza l'ausilio di un tecnico, posto che il proprietario del fabbricato potrebbe non accorgersi o non essere in grado di individuare e distinguere la parte abitativa da quella accessoria.**

## Detrazione abitazione principale

### Co.10 art.13 D.L. Monti

10. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, **euro 200** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione;

se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi **proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica**. **Per gli anni 2012 e 2013** la detrazione prevista dal primo periodo è maggiorata di **50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.**

## Detrazione abitazione principale

### La maggiorazione della detrazione per i figli:

- nessun collegamento con la situazione patrimoniale o reddituale dei contribuenti;
- **non è necessario che si tratti di figli a carico del titolare dell'immobile, si ha diritto alla maggiorazione, infatti, anche nell'ipotesi di figli titolari di reddito proprio,** (norma che si pone in contrasto con l'art. 53 della Costituzione?);
- **rapporto della detrazione ai mesi effettivamente spettanti nel caso di nascita e/o superamento del 26° anno in corso dell'anno (il mese si considera per interno dal 15° giorno).**

## Detrazione abitazione principale

L'importo **complessivo della maggiorazione**, al netto della detrazione di base, **non può superare l'importo massimo di euro 400 (nr. 8 figli).**

I comuni **possono** disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio.

**In tal caso il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione.**



## Detrazione abitazione principale

### Art. 8. co. 4 D.Lgs. n.504/92 (obbligo)

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, **nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari**. (Per IMU solo detrazione base. Non applicabile maggiorazione detrazione per i figli).

### Art.6 co.3-bis D.Lgs n. 504/92 (obbligo)

Il soggetto passivo che, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, **scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio**, risulta assegnatario della casa coniugale, determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal comune per l'abitazione principale e le detrazioni di cui all'articolo 8 commi 2 e 2 bis calcolate in proporzione alla quota posseduta. Le disposizioni del presente comma si applicano a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale. ( Per IMU Si aliquota ridotta, detrazione base e maggiorazione detrazione per i figli).

### Art.3 co.56 L n.662/96 (facoltà)

I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da **anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. (è facoltà di equiparazione e quindi aliquota ridotta e detrazione)

## **Non più assimilabili**

### **COMODATO PARENTI**

Il comma 14 dell'art.13 del D.L. n.201 del 2011 ha espressamente abrogato la lett. e) dell'art.59 D.Lgs. n.446/97 sicché non possono più trattarsi come abitazioni principali quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale.

### **ABITAZIONE LOCATA A CANONE CONCORDATO**

Rimane soggetta all'aliquota di base, salvo deliberate riduzioni della stessa aliquota di base disposte dai Comuni.

### **MILITARE**

Difetterebbe il requisito della contestuale residenza anagrafica e dimora abituale lì dove la caserma di appartenenza sia piuttosto distante

# Abitazioni di cittadini italiani residenti all'estero - anziani

## - In regime di Imposta Municipale Propria

- Agevolazione prevista per l'abitazione principale NON spettante
  - L'art. 1, comma 4-ter, del DL 16/1993
    - » NON è richiamato dal D.L. 201/2011 (o dal D.Lgs 23/2011)
    - » NON è richiamato da norme a loro volta richiamate dai Decreti citati
    - » E' norma espressamente riferita all'ICI (principio dell'interpretazione letterale)
- Imposta dovuta come fabbricato diverso dall'abitazione principale

Con il D.L. 16/2012, convertito nella L. 44/2012, viene proposta la facoltà di considerare abitazioni principali, purché non locate, tali unità immobiliari. Ipotesi difficilmente realizzabile posto che lo Stato non ha rinunciato alla propria quota di prelievo. Puntuale sillogismo con la situazione legata agli anziani e disabili.

## Aliquota di Base

Art.13 co.6 D.L. Monti

L'aliquota di base dell'imposta e' pari allo **0,76 per cento**.

I comuni con deliberazione del consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, **possono modificare, in aumento** o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali.

## Riduzioni di aliquota

### Art. 13 co. 7 co. 8 e co.9 D.L. Monti

7. L'aliquota **e' ridotta allo 0,4 per cento per l'abitazione principale e per le** relative pertinenze. I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

8. L'aliquota **e' ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso** strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. **I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento.**

9. I comuni **possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,4 per cento nel caso** di immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'articolo 43 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986, ovvero nel caso di immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, ovvero nel caso di immobili locati.

## Riduzioni di aliquota

**Art. 13 co.9 bis D.L. Monti (introdotto dall'art. 56 del D.L n.1/2012).**

**9 bis I comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla ultimazione dei lavori. Si applica in ogni caso la riserva allo Stato della quota di cui al comma 11.**

## Manovrabilità sulle aliquote

<b>Aliquote</b>	<b>base</b>	<b>modifiche</b>	<b>Facoltà del Comune</b>
Aliquota base	0,76%	+ / -	Da 0,46 a 1,06%
Abitazione principale e pertinenze	0,4%	+ / -	Da 0,2 a 0,6%
Fabbricati rurali strumentali – D/10	0,2%	-	Fino allo 0,1%
Coop. Edilizie – Alloggi IACP	0,76%	=	Detrazione per Abitaz. Principale
Anziani o disabili in istituti di ricovero	0,76%	-	0,4% stesso regime per abitazione principale
Coniuge assegnatario della casa	0,4%	=	0,4% stesso regime per abitazione principale
Immobili on produttivi di reddito fondiario e/o immobili locati	0,76%	-	Fino allo 0,4%
Immobili posseduti da imprese	0,76%	-	Fino allo 0,4%

## Quota di riserva dello Stato

Co.11. E' riservata allo Stato la quota di imposta **pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile** di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo.

La quota di imposta risultante e' versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria. **Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente.**

Per l'accertamento, la riscossione, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano le disposizioni vigenti in materia di imposta municipale propria.

***Le attività di accertamento e riscossione dell'imposta erariale sono svolte dal comune al quale spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.***



## DICHIARAZIONE

- **Mancata previsione normativa dell'obbligo dichiarativo**

- Assente nel DL 201/2011;
- Art. 9, c. 6, D.Lgs 23/2011: stabilisce solo che con 1 o più DM saranno approvati i modelli di dichiarazione;
- Non si ritengono applicabili le norme dell'art. 10, commi 4 e 5, del D.Lgs 504/92 perché non espressamente richiamate.

- **Obbligo introdotto dal DM?**

- Problemi sanzionatori (comunque richiamate le sanzioni per omessa denuncia).

- **Non richiamate neppure**

- Norma di eliminazione parziale della dichiarazione ICI per talune fattispecie (art. 37, comma 53, DL 223/2006);
- Provvedimento dirett. Agenzia territorio del 18/12/2007 con cui si rende operativo il sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali e M.U.I. mediante i rispettivi portali;
- Esclusione dall'obbligo di dichiarazione delle informazioni contenute nella denuncia di successione (art. 15, L.383/2001).

## DICHIARAZIONE

Le lacune sopra evidenziate sono state in parte riempite con le modifiche apportate all'art. 13 del D.L. 201/2011, dal D.L. 16/2012 che introduce il co. 12<sup>ter</sup>, che così dispone;

**“I soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con il decreto di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, in quanto compatibili.**

**Per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012”.**

# Immobili inagibili – fabbricati di interesse storico

Con il D.L. 16/2012, ora convertito in legge, si dispone che la **base imponibile è ridotta del 50%** per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto inutilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

Analoga riduzione è prevista per i **fabbricati di interesse storico-artistico**, la cui base imponibile è quella riferita alla rendita catastale così come contenuta nelle risultanze dell'Agenzia del Territorio, senza l'applicazione delle agevolazioni che a tale uopo erano tipiche dell'ICI.

# Versamenti

Le scadenze ordinarie dei versamenti I.M.U. sono le stesse che erano previste per l'I.C.I.:

- 16 giugno per la rata di acconto , comunque pari al 50% del totale dovuto;
- 16 dicembre per il saldo.
- Unica soluzione entro il 16 giugno.

Limitatamente all'acconto I.M.U. 2012 **ed al tributo dovuto per abitazione principale e pertinenze**, il versamento può essere rateizzato in nr. due rate scadenti il 18 giugno ed il 17 settembre, pari al 33,33% ciascuna del totale annuo dovuto.

**Non si ravvisano particolari aspetti agevolativi e convenienze che possano consigliare di avvalersi della dilazione di cui sopra.**

Con risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 35/E del 12 aprile 2012 sono stati istituiti i codici tributo per il versamento dell'IMU tramite modello F24 (unico strumento da utilizzare per l'assolvimento dell'obbligazione tributaria relativamente all'acconto 2012).

# Codici versamento per IMU Comunale

Numero Codice	Descrizione
<b>3912</b>	“IMU – imposta municipale propria su <b>abitazione principale e relative pertinenze</b> – COMUNE”
<b>3913</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>fabbricati rurali ad uso strumentale</b> – COMUNE”
<b>3914</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>i terreni</b> – COMUNE”
<b>3916</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>le Aree Fabbricabili</b> – COMUNE”
<b>3918</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>gli altri fabbricati</b> – COMUNE”
<b>3923</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>interessi da accertamento</b> – COMUNE”
<b>3924</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>sanzioni da accertamento</b> – COMUNE”

# Codici versamento per IMU Statale

Numero Codice	Descrizione
<b>3915</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>i terreni</b> – STATO”
<b>3917</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>le Aree Fabbricabili</b> – STATO”
<b>3919</b>	“IMU – imposta municipale propria per <b>gli altri fabbricati</b> – STATO”

✓ Si precisa che per avvalersi dell’istituto premiale del **RAVVEDIMENTO OPEROSO** è necessario utilizzare i codici tributo sopra previsti sia per la quota comunale che per la quota statale con l’avvertenza che le sanzioni e gli interessi sono versati unitamente ed in aggiunta all’imposta dovuta.

✓ **Per eseguire il ravvedimento operoso ICI 2011 non possono più essere utilizzati i previgenti codici tributo, che sono stati sostituiti dai nuovi:**

- ✓ **3940** per I.C.I. abitazione principale;
- ✓ **3941** per I.C.I. terreni agricoli;
- ✓ **3942** per I.C.I. aree edificabili;
- ✓ **3943** per I.C.I. altri fabbricati.

# Versamenti

In via discrezionale e sino al 31/05/2013, per il versamento IMU possono essere utilizzati i vecchi modelli F24, con l'accortezza di compilare la sezione relativa ad "ICI ed altri tributi locali", riportando i codici tributo neo istituiti.

A far data dal 1° giugno 2013, invece, dovrà essere utilizzato esclusivamente il nuovo modello F24 che, comunque, dal 18 aprile 2012 sarà reperibile presso gli Istituti Bancari, Uffici Postali, gli Agenti della Riscossione e scaricabile dal sito internet: ***[www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)***

Con il D.L. 16/2012 è stata aggiunta al co. 12 del D. 201 la possibilità di eseguire i versamenti IMU anche mediante apposito bollettino postale, ma soltanto a decorrere dal 01 dicembre 2012.

## ESENZIONI

**Art. 9 co.8 del D.L n.23/2011 – Art. 7 D.Lgs. n.504/92**

Sono esenti dall'imposta municipale propria gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dai comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, dagli enti del servizio sanitario nazionale, **destinati esclusivamente ai compiti istituzionali.**

Si applicano, inoltre, le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del citato decreto legislativo n. 504 del 1992.



## **Principi generali sull'ambito applicativo delle agevolazioni**

### **-Diritto vivente ed Art. 14 delle PRELEGGI**

- le norme di esenzione, poiché disposizioni speciali e derogatorie della norma generale, sono di stretta interpretazione, non suscettibili di applicazione analogica né estensiva e non possono, quindi, essere applicate al di fuori delle ipotesi tipiche e tassative indicate.
- in considerazione del carattere eccezionale della deroga alla norma impositiva operata dalle norme agevolatrici e di esenzione, è colui che intende avvalersi dello speciale regime derogatorio che ha l'onere di provare e documentare i fatti che fondano il diritto all'esenzione/agevolazione

# Art. 7 D.Lgs. N. 504/1992

## Art. 7 – Esenzioni

[1] Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dalle regioni, dalle province, nonché dai comuni, se diversi da quelli indicati nell'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 4, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dalle unità sanitarie locali, dalle istituzioni sanitarie pubbliche autonome di cui all'articolo 41 della legge 23 dicembre 1978, n. 833, dalle camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all' articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 , e successive modificazioni;
- d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;

**Sostituito  
dall'Art.9 co. 8  
D.L. 23/2011**

## Art. 7 D.Lgs. N. 504/1992

### Art. 7 – Esenzioni

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

ABROGATO

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, **da chiarire se rientrano nel novero degli esenti anche i terreni INCOLTI;**

i) gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all' articolo 87, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 , e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all' articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222 .

## UTILIZZO DIRETTO ED EFFETTIVO

Per il diritto vivente, la citata esenzione **spetta solo** se gli immobili sono:

- utilizzati **direttamente** dall'Ente per lo svolgimento dei compiti istituzionali propri dell'ente locale (coincidenza tra utilizzatore e soggetto passivo);
  - utilizzati **immediatamente ed effettivamente**, non essendo sufficiente la mera destinazione (l'inutilizzo non legittima l'esenzione).
- Corte di Cassazione, sentenza 21571 del 2004;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. ord. n. 23390 del 09/11/2011;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. sent. n. 20042 del 30/09/2011;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. ord. n. 16497 del 27/07/2011;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. sent. n. 24594 del 03/12/2010;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. sent. n. 24593 del 03/12/2010;
  - Corte di Cassazione, sez. trib. sent. n. 20850 del 08/10/2010;
  - Corte costituzionale, ord. n. 172 del 19/05/2011.

## LE ESENZIONI ICI OGGI IMU DEGLI ENTI PUBBLICI E DEGLI ENTI NON COMMERCIALI: LIMITI E CONDIZIONI.

### SENSO E SIGNIFICATO DELLE ESENZIONI

La norma di esenzione contiene un *quid pluris* rispetto alla fattispecie generale impositiva ed introduce una deroga che, per la sua natura, non può sicuramente essere applicata oltre i casi previsti espressamente, spettando solo al legislatore il compito di individuare le specificità che di volta in volta sono ritenute meritevoli di un trattamento di favore, trattamento che viene a sovrapporsi ed a prevalere su quello normale ed ordinario. E' certamente corretto rilevare che il legislatore ha una certa discrezionalità nell'individuare le ipotesi di esenzione, ma non può negarsi che anche il legislatore deve essere ragionevole nelle sue scelte proprio per evitare che si creino trattamenti di favore ingiustificati, che in democrazia sono sempre molto odiosi in quanto violano il fondamentale principio di uguaglianza. In questa ottica, il legislatore non può con le esenzioni contrastare in maniera significativa la portata della norma impositiva, la cui credibilità ed il cui valore si misurano anche in relazione alla qualità ed alla quantità di esenzioni. Una norma impositiva che venga gravata da molte esenzioni è considerata come punitiva per chi è costretto a subirla e non può avvalersi di nessun tipo di esenzione, ed è destinata a creare inevitabili difficoltà nell'ordinamento legate ad un senso di rifiuto di quella imposizione. Alla base della esenzione deve esserci un interesse forte, facilmente visibile e riconoscibile, e comunque meritevole di tutela;

SPUNTI DELLA GIURISPRUDENZA ED ULTERIORI CONSIDERAZIONI SU ESENZIONI I.C.I.  
ART. 7 D. LGS.VO NR. 504 DEL 30.12.1992, VALIDE ANCHE IN I.M.U.

Il nucleo essenziale su cui si sorregge l'esenzione, poggia sull' evidente circostanza che negli immobili deve essere rispettato il principio dell'**ESCLUSIVA DESTINAZIONE** alle finalità della lett. i) dell'art. 7, per cui il venir meno di tale condizione **e' presupposto sufficiente a legittimare la non applicazione della norma agevolativa.**

Sul punto la giurisprudenza della Cassazione si è pronunciata innumerevoli volte ed in maniera compatta nel ribadire il dogma della **rilevanza esclusiva** dell'utilizzo del bene, si citano le sentenze: **nr. 10092 del 13.05.2005** nella quale i Giudici di legittimità affermano che ...”Le parole usate dal legislatore, infatti, rendono palese la *mens legis* che giustifica l'esenzione SOLO se correlata all'esercizio, EFFETTIVO CONCRETO ED ESCLUSIVO, nell'immobile di una delle attività indicate ....”; analogamente **nr. 10646 del 20.05.2005** per il cui tramite gli stessi Giudici confermano che ....”Con la conseguenza ulteriore, quindi, che ove risulti accertato in fatto che benché la destinazione sociale dell'Ente soggettivamente esente rientra nel paradigma della norma agevolativa, ma in concreto si associ ad essa attività diversa, non contemplata, L'ESENZIONE NON PUO' ESSERE RICONOSCIUTA ...”

**SPUNTI DELLA GIURISPRUDENZA ED ULTERIORI CONSIDERAZIONI SU  
ESENZIONI I.C.I. ART. 7 D. LGS.VO NR. 504 DEL 3012.1992, VALIDE ANCHE IN  
I.M.U.**

***D'ALTRONDE L'AVVERBIO "ESCLUSIVAMENTE" NON PUO' E NON DEVE ESSERE CONSIDERATO NEUTRALE, MA ATTRIBUISCE ALLA LOCUZIONE UN SENSO ED UN SIGNIFICATO UNIVOCO.***

**Altro punto indiscutibile e pacifico alloggia nella circostanza che l'esenzione I.C.I. ed I.M.U. è riservata esclusivamente agli enti non commerciali e deve essere sempre assistita dal contestuale possesso ed utilizzo del bene per gli scopi meritevoli di tutela.**

In proposito il solco tracciato dalla giurisprudenza è lunghissimo ed estremamente compatto, in particolare, tra le tantissime, la fonte che sicuramente ha contribuito maggiormente a definire in maniera cristallina il quadro d'insieme sull'argomento, dimora nei principi contenuti nelle **Ordinanze della Corte Costituzionale nr. 429 del 6-19 dicembre 2006, Corte Costituzionale e nr. 19 del 10-26 gennaio 2007** le cui massime recitano: **"ICI – PRESUPPOSTO D'IMPOSTA – ESENZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI – REQUISITI PER L'ESENZIONE – MANIFESTA INFONDATEZZA DELLA QUESTIONE DI LEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELL'ART. 59 DEL D. LGS.VO NR. 446/97 – SOLO IL CONTESTUALE UTILIZZO E POSSESSO DANNO L'ESENZIONE DAL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.**

**SPUNTI DELLA GIURISPRUDENZA ED ULTERIORI CONSIDERAZIONI SU ESENZIONI  
I.C.I. ART. 7 D. LGS.VO NR. 504 DEL 30.12.1992, VALIDE ANCHE IN I.M.U.**

**l'esenzione ICI per gli enti non commerciali deve essere supportata sempre dal concorso simultaneo del possesso ed utilizzo del fabbricato per le finalità premiali.**

**LE SEZIONI UNITE DELLA CORTE DI CASSAZIONE con la Sentenza nr. 28160 depositata il 26.11.2008. “Agli immobili degli..... non spetta l'esenzione prevista dall'art. 7 del D. Lgs.vo nr. 504/92, LA QUALE ESIGE LA DUPLICE CONDIZIONE, insussistente per questa speciale categoria di immobili, DELL'UTILIZZAZIONE DIRETTA DEGLI IMMOBILI DA PARTE DELL'ENTE POSSESSORE E DELLA ESCLUSIVA LORO DESTINAZIONE AD ATTIVITA' PERCULIARI CHE NON SIANO PRODUTTIVE DI REDDITO”.**



# L'esenzione per gli enti non commerciali

## Requisito oggettivo

### ONERE DELLA PROVA

- La sussistenza del requisito oggettivo che è onere del contribuente dimostrare, non può essere desunta esclusivamente sulla base di documenti che attestino “a priori” il tipo di attività cui l'immobile è destinato, occorrendo verificare che detta attività sia effettivamente svolta e che non sia svolta con le modalità di attività commerciale;
- il classamento può costituire uno degli elementi di prova per accertare l'utilizzazione effettiva dell'immobile ma non determina una presunzione de jure al riguardo, né la illegittimità della destinazione effettiva può avere ai fini dell'esenzione alcun rilievo (Corte di Cassazione, sent. n.19731 del 17/09/2010);
- ex multis, Corte di Cassazione, ord. n. 23314 del 09/11/2011; Corte di Cassazione, ord.n.2080 del 28/01/2011

# **l'esenzione per gli enti non commerciali**

## **Requisito oggettivo**

- tipo di attività: **natura non commerciale dell'attività svolta**

- **PECULIARIETA'**

**è del tutto irrilevante ai fini della qualificazione della attività come attività oggettivamente commerciale la eventuale destinazione degli utili eventualmente ricavati al perseguimento di fini sociali o religiosi;**

**è del tutto irrilevante la eventuale chiusura in perdita di esercizio dell'Ente poiché circostanze che attengono ad un momento successivo alla produzione di reddito e che non fanno venir meno il carattere commerciale dell'attività;**

- ex plurimis, Corte di Cassazione, ord.n.07/12/2011, n.26398; Corte di Cassazione, ord.n.09/11/2011, n.23393; Corte di Cassazione, sent.n.30/11/2011, n.25515; Corte di Cassazione, ord.n.11/11/2011, n.23586; Corte di Cassazione, ord.n.09/11/2011, n.23585;Corte di Cassazione, ord.n.09/11/2011, n.23392;Corte di Cassazione, ord.n.10/11/2010, n.22894.

# l'esenzione per gli enti non commerciali

## la nozione di attività non esclusivamente commerciale

- circolare n. 2/D del 2009 del Ministero dell'Economia e delle Finanze
- dubbi di compatibilità con la novella dell'art. 7, lett. i)
  - attività nelle quali sono assenti gli elementi tipici dell'economia di mercato (quali il lucro soggettivo e la libera concorrenza)
  - attività svolte in regime concessorio, o in convenzionamento e/o accreditamento con l'ente pubblico
  - **attività con prestazioni gratuite o simboliche, attività con rette che devono essere di importo significativamente ridotto rispetto ai prezzi di mercato, a condizione che non chiuda con un risultato superiore al pareggio di bilancio, o che eventuali avanzi siano reinvestiti totalmente nell'attività.**

## DISCIPLINA PER I FABBRICATI RURALI

- La nuova disciplina è propedeutica alla tassazione di tutti i fabbricati rurali a partire dal 01/01/2012 prevista dall'IMU.
- Si recupera il classamento catastale originario (diverso da A/6 classe R) per gli immobili rurali ad uso abitativo facendo sì che le unità immobiliari non siano prive di rendita come previsto dalla norma previgente.
- Negli atti catastali dovrà comparire una annotazione che definisce il carattere di ruralità per gli immobili ad uso abitativo.
- L'abrogazione dal 01/01/2012 della procedura di attribuzione delle categorie A/6 classe R e D/10 **ha fatto venir meno il termine del 20 novembre 2012 entro il quale l'Agenzia del Territorio doveva esprimersi sulle richieste.**

## DISCIPLINA PER I FABBRICATI RURALI

- Nota Agenzia del territorio del gennaio 2012

... in attesa della emanazione del richiamato decreto ministeriale attuativo, possono essere utilizzati i modelli già approvati con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 220 del 21 settembre 2011, tenendo presente che le richieste avanzate non producono variazione di categoria negli atti del catasto, per la destinazione abitativa, fermo restando i relativi effetti ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità dell'immobile.

Per la presentazione delle suddette domande di variazione, l'Agenzia del Territorio ha reso disponibile nel proprio sito internet un'applicazione che consente la compilazione della domanda e la stampa della stessa con modalità informatiche, con l'attribuzione di uno specifico codice identificativo, a conferma dell'avvenuta acquisizione a sistema dei dati contenuti nella domanda di variazione.

## DISCIPLINA PER I FABBRICATI RURALI

- qualora il proprietario del fabbricato non provveda all'accatastamento entro il 30.11.2012, il Comune dovrà attivare la procedura di cui all'art.1 co. 336 della L. n.311/2004 e l'Agenzia del territorio sanzionerà l'omissione.
- il co. 14-bis dispone una sanatoria delle tardive presentazioni delle domande di variazione della categoria catastale ex co.2-bis dell'art. 7 del D.L. 13.05.2011, conv.to nella L. n.106/2011 fino alla data di conversione del decreto Monti. Il successivo decreto Mille Proroghe all'art.29 co.8 dispone la riapertura dei termini per la presentazione delle predette domande di variazione fino al **30 giugno 2012.**
- con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, **sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.**

## DISCIPLINA PER I FABBRICATI RURALI

- il comma 14 bis dell'art.13 del decreto Monti prevede che tutti i **fabbricati rurali**, ancora iscritti nel catasto terreni, devono essere dichiarati entro il **30 novembre 2012** al catasto fabbricati tramite denuncia Docfa.
- il versamento dell'I.M.U. su detti fabbricati, a seguito delle modifiche alla disposizione del co.14 quater del decreto IMU, introdotte dalla novella del D.L. 16/2012 e limitatamente al corrente anno impositivo, deve essere effettuato in **un'UNICA SOLUZIONE ENTRO IL 17.12.2012.**

## DISCIPLINA PER I FABBRICATI RURALI

**Pertanto:**

**-Dal 01/01/2012 tutti i fabbricati rurali (abitazione e strumentali) anche se ancora iscritti al catasto terreni sono assoggettati ad Imposta Municipale Propria sulla base della rendita catastale che non potrà più avere natura presunta, acclarato che entro il 30/11/2012 anche i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni devono essere denunciati al catasto dei fabbricati;**

- Per i fabbricati rurali **destinati ad abitazione** è del tutto irrilevante ai fini del calcolo dell'IMP la loro qualifica di ruralità ai sensi dell'articolo 9, comma 3, D.I. n° 557/1993 convertito dalla L. n° 133/1994. **Se sono direttamente utilizzati dal soggetto passivo si applicano l'aliquota e la detrazione prevista per l'abitazione principale, in caso contrario si applica l'aliquota base;**

- Per i soli fabbricati rurali **ad uso strumentale** è prevista l'applicazione di una aliquota massima dello 0,2 per cento, ne consegue che solo per tali immobili occorre verificare il rispetto dei requisiti indicati dall'articolo 9, comma 3-bis, D.I. n° 557/1993 convertito dalla L. n° 133/1994. **Se i requisiti sono rispettati all'immobile si applica l'aliquota ridotta, in caso contrario si applica l'aliquota base.**



# La presunzione di non edificabilità dei terreni - **Finzione giuridica a favore dei Coltivatori Diretti**

## **- Art. 2, c. 1, let b, D.Lgs 504/92**

*Sono considerati tuttavia non fabbricabili i terreni POSSEDUTI E CONDOTTI dai SOGGETTI INDICATI NELL'ART. 9, COMMA 1, sui quali persiste L'UTILIZZAZIONE AGRO-SILVOPASTORALE mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.*

## **- Art. 9, comma 1, del D.Lgs 504/92**

*I terreni agricoli POSSEDUTI E CONDOTTI da COLTIVATORI DIRETTI O IMPRENDITORI AGRICOLI che esplicano la loro attività A TITOLO PRINCIPALE sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte eccedente € 25.822,44)...*

## **- Art. 58, comma 1, D.Lgs 446/97**

*Agli effetti dell'applicazione dell'art. 9 del D.Lgs 504/92,..., si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della L. 9/1963, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo*

# La presunzione di non edificabilità

## Requisito soggettivo

### **1. PERSONA FISICA**

### **2. COLTIVATORE DIRETTO**

– Colui che esercita un'attività professionale organizzata con il lavoro prevalentemente proprio o della propria famiglia, con un apporto lavorativo NON INFERIORE a 1/3 del fabbisogno lavorativo dell'azienda e il lavoro apportato dal coltivatore non deve essere inferiore alle 104 giornate annue

### **3. IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE**

- SOSTITUITO DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP) – D.LGS 99/2004

- SOGGETTO

- » in possesso di conoscenze e competenze professionali adeguate
- » che dedica alle attività agricole di cui all'art. 2135 cc direttamente o come socio di società almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo

# La presunzione di non edificabilità Requisito soggettivo

- Che ricava almeno il 50% del suo reddito globale da lavoro dall'attività agricola.
- *Tutte le agevolazioni previste dalla leggi vigenti per gli imprenditori agricoli a titolo principale si riferiscono agli IAP.*
- *L'IAP persona fisica che volesse godere delle agevolazioni in materia di imposizione indiretta e creditizia deve essere iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura.*
- Verifica della qualifica di IAP:
- Compete alle regioni o ai soggetti individuati dalle leggi regionali (es: Lombardia la provincia, in Piemonte i comuni).
- Onere della prova ricadente sul soggetto che vuol beneficiare dell'agevolazione (es: certificazione rilasciata dall'organo competente).
- Requisiti:
  - PROFESSIONALITA': aver esercitato l'attività agricola come titolare, coadiuvante familiare o lavoratore agricolo o possesso di idoneo titolo di studio.
  - TEMPO DEDICATO ALL'ATTIVITA' AGRICOLA: sulla base del monte ore ricavato dalle tabelle regionali dei valori medi di impiego di manodopera.
  - REDDITO: verifica del reddito derivante dall'attività agricola rispetto a quello complessivo da lavoro (dipendente, assimilato, impresa, autonomo, diversi).

# AGRICOLTORE PENSIONATO

## **CORTE COSTITUZIONALE Ord. N. 336/03 n. 87/05**

Il legislatore vuole agevolare l'attività agricola strettamente connessa al razionale sfruttamento del suolo. Non è irragionevole escludere dal beneficio coloro che non traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito, per il fatto di godere di trattamenti pensionistici.

## **CASS. N. 16527/2010 – n. 1551/2010**

Non spetta all'agricoltore pensionato l'agevolazione per i terreni utilizzati in quanto non più persona fisica soggetta alla iscrizione all'elenco **ex scau** soggetta al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità vecchiaia e malattia. Nel pensionato manca questo requisito.

**SENTENZA N. 15516/10 DELLA SEZIONE TRIBUTARIA DELLA CASSAZIONE, DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA DELLA CORTE IL 30 GIUGNO 2010.**

***La pensione sociale preclude l'agevolazione ICI prevista sui terreni utilizzati per scopi agricoli.***

## **PRIMA FINZIONE GIURIDICA NON ESTENDIBILE ALLE SOCIETÀ'**

Una interpretazione letterale del citato art. 58, improntata al rispetto del principio contenuto nell'art. 12 delle preleggi, in modo espresso, limita le agevolazioni ICI, come detto, alle sole "persone fisiche".

*Da qui se ne può agevolmente ricavare che tutte le Società non possono godere delle anzidette agevolazioni ICI, come peraltro puntualmente confermato dalla giurisprudenza di legittimità.*

*La Corte di Cassazione si è già pronunciata diverse volte sull'argomento in trattazione negando l'applicazione dei benefici alle Società:*

- **Sentenza nr. 14145 del 18.06.2009;**
- **Sentenza nr. 21761 del 14.10.2009;**
- **Sentenza nr. 5931 del 11.03.2010;**
- **Sentenza nr. 11434 del 12.05.2010.**

## ORA FINZIONE GIURIDICA ESTENDIBILE ALLE SOCIETA' AGRICOLE

Art. 13 co. 8-*bis*. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, **iscritti nella previdenza agricola**, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni:

- a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500;
- b) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500;
- c) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;

Reintroduce, in misura meno incisiva rispetto all'ICI, l'agevolazione rappresentata dal **calcolo dell'imposta per scaglioni dei terreni agricoli condotti direttamente** (abolito con l'IMU), nell'ambito di valori imponibili compresi tra 6 mila e 32 mila euro. Sono esentati i terreni di valore non superiore a 6.000 euro.

**Il requisito soggettivo viene riferito al d.lgs. n. 99 del 2004, dovendosi meglio chiarire l'inclusione delle società di capitali operanti in agricoltura**, elemento che porterebbe ad un'ulteriore erosione rispetto alle stime del gettito formulate sulla base dell'originaria versione del d.l. 201.

## **Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso**

Il co.7 dell'art. 9 del decreto 23, mutato per l'IMU sperimentale per sua compatibilità, **dispone che per l'accertamento, la riscossione coattiva, i rimborsi, le sanzioni, gli interessi ed il contenzioso si applicano i seguenti articoli del D.Lgs. n.504/92:**

- **art.10, comma 6 (le disposizioni per gli immobili compresi nel fallimento e liquidazione coatta amministrativa);**
- **art.11, comma 3 ( richieste di dati e notizie al contribuente ai fini dell'esercizio dell'attività di liquidazione ed accertamento);**

## Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso

- art.12 (riscossione coattive delle somme liquidate dal comune per imposta sanzioni ed interessi se non versate nel termine di gg. 60 dalla notificazione dell'avviso);
- art.14 (sanzioni ed interessi); la riduzione delle sanzioni per adesione, per effetto del co.13 dell'art.13 della manovra Monti si riduce alla misura stabilita dagli art.16 e 17 del D.Lgs. n.472 del 1997 come modificati dall'art.23 del D.L n.98 del 2011  
**e quindi non più riduzione ad 1/4 bensì ad 1/3;**
- **art.15 (la giurisdizione per le controversie delle commissioni tributarie).**



## **Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso**

stante la portata generale, e comunque perché richiamate dal co.7 dell'art.9 del D.Lgs. n.23, trovano piena applicazione per l'IMU sperimentale le disposizioni dal comma 161 al comma 170 della L. n.296 del 2006.

161. Gli enti locali, relativamente ai tributi di propria competenza, procedono alla rettifica delle dichiarazioni incomplete o infedeli o dei parziali o ritardati versamenti, nonché all'accertamento d'ufficio delle omesse dichiarazioni o degli omessi versamenti, notificando al contribuente, anche a mezzo posta con raccomandata con avviso di ricevimento, un apposito avviso motivato. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere notificati, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione o il versamento sono stati o avrebbero dovuto essere effettuati. Entro gli stessi termini devono essere contestate o irrogate le sanzioni amministrative tributarie, a norma degli articoli 16 e 17 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, e successive modificazioni.

## **Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso**

162. Gli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio devono essere motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati; se la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal contribuente, questo deve essere allegato all'atto che lo richiama, salvo che quest'ultimo non ne riproduca il contenuto essenziale. Gli avvisi devono contenere, altresì, l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile ottenere informazioni complete in merito all'atto notificato, del responsabile del procedimento, dell'organo o dell'autorità amministrativa presso i quali è possibile promuovere un riesame anche nel merito dell'atto in sede di autotutela, delle modalità, del termine e dell'organo giurisdizionale cui è possibile ricorrere, nonché il termine di sessanta giorni entro cui effettuare il relativo pagamento. Gli avvisi sono sottoscritti dal funzionario designato dall'ente locale per la gestione del tributo.

163. Nel caso di riscossione coattiva dei tributi locali il relativo titolo esecutivo deve essere notificato al contribuente, a pena di decadenza, entro il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello in cui l'accertamento è divenuto definitivo.

## **Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso**

164. Il rimborso delle somme versate e non dovute deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di cinque anni dal giorno del versamento, ovvero da quello in cui è stato accertato il diritto alla restituzione. L'ente locale provvede ad effettuare il rimborso entro centottanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

165. La misura annua degli interessi è determinata, da ciascun ente impositore, nei limiti di tre punti percentuali di differenza rispetto al tasso di interesse legale. Gli interessi sono calcolati con maturazione giorno per giorno con decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili. Interessi nella stessa misura spettano al contribuente per le somme ad esso dovute a decorrere dalla data dell'eseguito versamento.

166. Il pagamento dei tributi locali deve essere effettuato con arrotondamento all'euro per difetto se la frazione è inferiore a 49 centesimi, ovvero per eccesso se superiore a detto importo.

## **Accertamento, riscossione, rimborsi , contenzioso**

167. Gli enti locali disciplinano le modalità con le quali i contribuenti possono compensare le somme a credito con quelle dovute al comune a titolo di tributi locali.

168. Gli enti locali, nel rispetto dei principi posti dall' articolo 25 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, stabiliscono per ciascun tributo di propria competenza gli importi fino a concorrenza dei quali i versamenti non sono dovuti o non sono effettuati i rimborsi. In caso di inottemperanza, si applica la disciplina prevista dal medesimo articolo 25 della legge n. 289 del 2002.

169. Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statale per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.

**LA REGOLARIZZAZIONE  
CATASTALE DEGLI IMMOBILI  
EX COMMA 336 E 337, ART. 1,  
LEGGE FINANZIARIA 2005**

## Comma 336

*I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.*

## Comma 336 (segue)

*La **richiesta**, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la **data** cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è **notificata ai soggetti interessati e comunicata**, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell' Agenzia del territorio.*

## **Comma 336** (segue)

*Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.*



## **Comma 336** (segue)

*Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n.652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.*

(nonché gli oneri per l'attività svolta all'Agenzia, secondo la Determinazione del 30 giugno 2005)

# Comma 336

Data: 27/04/2012 - Ora: 10.45.18

Fine

## Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/04/2012

Visura n.: ~~XXXXXX~~ Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GUALDO TADINO ( Codice: E230)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di PERUGIA</b> <b>Foglio: 66 Particella: <del>XXXXXX</del> Sub.: <del>XXXXXX</del></b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	66	<del>XXXXXX</del>	<del>XXXXXX</del>	Cens.	Zona	A/5	5	6,5 vani		Euro 194,70 L. 377.000	VARIAZIONE del 14/09/1980 n. <del>XXXXXX</del> .1/1980 in atti dal 13/05/1999 FRZ

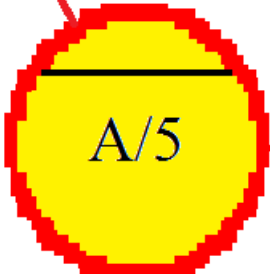

<b>Indirizzo</b>	VIA <del>XXXXXX</del> piano: 2;
<b>Annotazioni</b>	vedi scheda n. <del>XXXXXX</del>

### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	<del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del> *	(8) Usufrutto per 1/1
2	<del>XXXXXXXXXX</del>	<del>XXXXXXXXXX</del> *	(2) Nuda proprietà per 1/1

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del ~~XXXXXX~~ Vendita n. ~~XXXXXX~~ in atti dal ~~XXXXXX~~ (protocollo n. PG00~~XXXXXX~~) Repertorio n.: ~~XXXXXX~~ Rogante: ~~XXXXXX~~ Sede: GUALDO TADINO Registrazione: UU Sede: GUALDO TADINO n. ~~XXXXXX~~ del ~~XXXXXX~~ ATTO DI RENTITA

Rilasciata da: Servizio Telematico



**= VALORE DEL BENE Euro 20.443,50**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## **Identificativi catastali, dati di classamento e rendita presunta**

Catasto Edilizio Urbano

Unità Immobiliare/i sita/e nel Comune di: **Gualdo Tadino (Codice: E230)**

Sez. Urbana: - Foglio: - Particella: - Subalterno:

Ubicazione: VIA

Zona Censuaria: - Categoria: - Classe: - Consistenza: mq

Rendita Presunta euro:

### **\*\*\* ADEMPIMENTI SUCCESSIVI \*\*\***

La rendita presunta così accertata è attribuita transitoriamente al fabbricato non dichiarato, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione della dichiarazione di aggiornamento prevista dall'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per l'attribuzione definitiva del classamento e della rendita a ciascuna unità immobiliare.

### **\*\*\* EFFICACIA FISCALE DELLA RENDITA PRESUNTA \*\*\***

Ai sensi dell'art. 2, comma 5-bis, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, introdotto dalla legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10, la rendita catastale presunta, in deroga alle vigenti disposizioni, produce effetti fiscali, dal momento della sua iscrizione in catasto, con decorrenza retroattiva al 1° gennaio 2007, salva la prova contraria volta a dimostrare, in sede di autotutela, una diversa decorrenza. I tributi erariali e locali, commisurati alla base imponibile determinata con riferimento alla rendita catastale presunta, sono corrisposti a titolo di acconto e salvo conguaglio da effettuarsi a seguito delle determinazioni conclusive correlate all'esame delle dichiarazioni di aggiornamento catastale, prodotte ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, mediante procedura DOCSA ovvero, in mancanza, predisposte in surrogata da parte dell'Ufficio

### **\*\*\* TRIBUTI SPECIALI E ONERI \*\*\***

Ai sensi dell'art. 19, comma 10, del decreto legge n. 78 del 2010 e dell'art. 4 del provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 19 aprile 2011, nei prospetti sotto riportati vengono indicati il totale dei tributi speciali catastali, degli oneri dovuti e delle sanzioni irrogate.

### **Tributi speciali catastali**

1.1) Tributi speciali (Titolo III tabella A allegata al decreto legge 31 luglio 1954, n. 533, come modificata dal decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – Tab. 2)

- per ogni unità immobiliare di nuova costruzione € 50,00 per n. 1 u.i.u.

**Totale tributi speciali € 50,00**