

Gli aspetti di maggiore complessità dell'IMU e della TASI dopo la legge di stabilità

Amelia, 22/09/2016

Dott. Stefano Baldoni

*Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente
Giunta esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo
ANUTEL*



Prima parte: le novità della legge di stabilità 2016

Dott. Stefano Baldoni

*Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente Giunta
esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo ANUTEL*



NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

- Modifica dell'esenzione IMU dei terreni agricoli (*art. 1, c. 13, e c. 10, let. c e d, L. 208/2015*)
- Modifica dei termini per l'invio delle delibere IMU-TASI (*art. 1, c. 10, let. e, c. 14, let. e, L. 208/2015*)
- Esclusione dell'abitazione principale dalla TASI (*art. 1, c. 14, lett. a-b-d, L. 208/2015*)
- Norme in materia di aliquote TASI e conferma della maggiorazione (*art. 1, c. 14, let. c, c. 28, L. 208/2015*)
- Riduzione del valore imponibile IMU e TASI per gli immobili in comodato (*art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015*)



NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

- Riduzione d'imposta IMU e TASI per fabbricati locati a “canone concordato” (*art. 1, c. 53 e 54, L. 208/2015*)
- Esclusione dall'IMU immobili cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate a soci studenti universitari (*art. 1, c. 15, L. 208/2015*)
- Risorse compensative in favore dei comuni (*art. 1, c. 17 e 19, L. 208/2015*)
- Criteri di riparto del fondo di solidarietà comunale 2016 (*art. 1, c. 17, L. 208/2015*)
- Norme sugli immobili con macchinari “imbullonati” (*art. 1, c. 21-24, L. 208/2015*)



NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

- Mini sanatoria regolamenti e delibere tributi 2015 (*art. 1, c. 49, L. 208/2015*)
- Soppressione dell'IMUS (*art. 1, c. 25, L. 208/2015*)
- Sospensione aumenti tributari per il 2016 (*art. 1, c. 26, L. 208/2015*)
- Anticipo entrata in vigore norme in materia di sanzioni al 01/01/2016 (*art. 1, c. 133, L. 208/2015*)
- Norma interpretativa in materia di aumenti dell'imp. comunale sulla pubblicità (*art. 1, c. 739, L. 208/2015*)
- La conferma della deroga ai coefficienti tari fino al 2017 (*art. 1, c. 27, let. a, L. 208/2015*)



NOVITA' DELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

- Il rinvio dei fabbisogni standard nei costi TARI al 2018 (*art. 1, c. 27, let. b, L. 208/2015*)



NOVITA' DEL COLLEGATO AMBIENTALE

- Riduzione facoltativa della TARI per la riduzione della produzione di rifiuti (*art. 36, L. 221/2015*)
- Riduzioni TARI per il compostaggio dei rifiuti organici (*artt. 37-38, L. 221/2015*)
- D.M. per la definizione dei criteri per la misurazione puntuale dei rifiuti (*art. 42, L. 221/2015*)
- Il nuovo contributo di sbarco e la “tassa sui vulcani” (*art. 33, L. 221/2015*)



NOVITA' DEL MILLEPROROGHE

- Proroga degli affidamenti ad Equitalia fino al 30/06/2016 (*art. 10, c.1, D.L. 210/2015*)
- Termine ulteriormente prorogato al 31/12/2016 (*art. 18 del D.L. 133/2016*)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

(art. 1, c. 13, c. 10, lett. c-d, L. 208/2015)

- Modificate le regole per l'esenzione dei terreni agricoli dall'IMU
 - Decorrenza dal 1/1/2016
 - Sono esenti i terreni agricoli ubicati nei terreni definiti come montani dalla circolare n. 9 del 14/06/1993
 - Ritorno ai criteri validi fino al 2013
 - Nuove ipotesi di esenzione
 - Tutti i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP iscritti nella previdenza agricola ovunque ubicati
 - Tutti i terreni agricoli ubicati nelle isole minori (all. A L. 448 del 28/12/2001)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Nuove ipotesi di esenzione

A immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile

Esenzione per i terreni posseduti dai coadiuvanti

Nel caso di terreni agricoli di proprietà del coadiuvante familiare del coltivatore diretto o in comproprietà, l'esenzione spetta poiché presente sia il requisito oggettivo (possesso e conduzione del terreno) e sia quello soggettivo (qualifica di CD o IAP) *Risposta MEF del 23/05/2016*

Le società agricole possono essere IAP e quindi beneficiare dell'esenzione – *risposta MEF del 23/05/2016*

Sono esenti i terreni posseduti da persone fisiche soci di una società semplice dagli stessi condotti come soci – *risposta MEF del 23/05/2016*



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Abrogazione di norme (dal 01/01/2016)

Moltiplicatore ridotto per terreni posseduti e condotti da CD e IAP iscritti nella previdenza agricola (75 invece di 135) (*art-13, c.5, D.L. 201/2011*)

Abrogata la norma che prevedeva la riduzione per i terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP iscritti alla previdenza agricola (*art. 13, c. 8-bis, D.L. 201/2011*)

Abrogate le norme del D.L. 4/2015 dal 01/01/2016

Criteri di esenzione basati sulla classificazione ISTAT

Detrazione di € 200 in favore di CD e IAP



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Nuove ipotesi di esenzione

Abrogate le norme del D.L. 4/2015 dal 01/01/2016

- Estensione dell'esenzione ai terreni concessi in comodato o affitto ad altri CD o IAP, iscritti nella previdenza agricola
- Esenzione anni 2014 e seguenti per i terreni a immutabile destinazione agro-silvo pastorale ed ai terreni agricoli ubicati nelle isole minori (ripresa dalla norma della LS 2016)
- Trasferimento erariale compensativo per esenzione terreni a immutabile destinazione agro-silvo pastorale
- Regole per i trasferimenti compensativi 2014-2015
- Non è stato abrogato invece il comma 9-quater dell'art. 1 del D.L. 4/2015 sulla rimodulazione dei trasferimenti 2014

Osservazioni: con l'abrogazione del D.L. 4/2015 viene eliminato il riferimento all'esenzione dei "terreni non coltivati", riproponendo il dubbio sulla loro esenzione



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Nuove ipotesi di esenzione

L'esenzione prevista per i terreni agricoli nei comuni montani o di collina si estende anche ai terreni «incolti» - Q.T. Camera dei deputati

Per terreno agricolo si intende quello suscettibile di essere utilizzato in agricoltura, prescindendo dall'effettivo utilizzo (Cass. Sentenza n. 7369/2012)

Dubbi.



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Riepilogo applicazione IMU agricola anno 2014 (DL 4/2015)

	Classificazione ISTAT		
Altitudine centro	Montano	Parzialmente montano	Non montano
< 280 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Tra 280 e 600 metri	Esente	Esente se posseduto da IAP e CD	Esente se posseduto da IAP o CD
Oltre 600 metri	Esente	Esente	Esente



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Riepilogo applicazione IMU agricola anno 2015 (DL 4/2015)

	Classificazione ISTAT		
Altitudine centro	Montano	Parzialmente montano	Non montano
< 280 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Tra 280 e 600 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Oltre 600 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

REGOLE VIGENTI PRIMA DELLA LEGGE 208/2015 (DL 4/2015)

- Classificazione dei comuni
 - **Totalmente montani:** esenzione di tutti i terreni agricoli e incolti
 - **Parzialmente montani:**
 - esenti i terreni posseduti e condotti da CD o IAP, iscritti nella previdenza agricola
 - esenti i terreni posseduti da CD e IAP concessi in affitto o in comodato ad altro CD o IAP, iscritto nella previdenza agricola
 - **Non montani:** nessuna esenzione per i terreni agricoli e incolti
 - **Comuni ubicati nelle isole minori:** tutti i terreni agricoli e incolti esenti



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

REGOLE VIGENTI PRIMA DELLA LEGGE 208/2015 (DL 4/2015)

- Per il solo 2014 l'esenzione riguarda anche
 - Tutti i terreni ubicati nei comuni con altitudine del centro superiore a mt 600
 - Tutti i terreni posseduti da CD o IAP iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni con altitudine del centro compresa tra mt 281 e mt 600
 - Tutti i terreni a immutabile destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibili e inusucapibili (soggetti invece nel 2015 se ubicati in comuni diversi da quelli totalmente montani)
 - Terreni agricoli e incolti ubicati nel territorio delle isole minori



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Scadenza IMU agricola 2014 (nb: solo per i terreni in precedenza esenti)

- Unica soluzione entro il 10/02/2015

- Non si applicano sanzioni ed interessi per i versamenti eseguiti entro il 31/03/2015

(art. 1, c. 5, DL 4/2015)

- Imu agricola 2015

- Nuova detrazione di € 200 in favore dei terreni agricoli posseduti e condotti da IAP o CD ubicati nei comuni dell'allegato 0A al D.L. 4/2015 (comuni in precedenza montani, ai sensi circ MIN FIN 9/1993, non montani secondo la classificazione ISTAT) – art. 1, c. 1-bis, DL 4/2015



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Imu agricola 2015
 - Nuova detrazione di € 200
 - Nei comuni parzialmente delimitati compete solo per i terreni ubicati nelle zone montane
 - La detrazione compete
 - Fino a concorrenza dell'imposta dovuta sui terreni posseduti e condotti da IAP o CD
 - Spetta anche se i terreni sono stati concessi in affitto o in comodato ad un altro IAP o CD
 - L'importo della detrazione è fisso
 - Non si riferisce né al singolo terreno
 - Non è rapportata alle quote di possesso
 - Va ragguagliata al periodo dell'anno in cui si verifica la conduzione da parte da IAP o CD
 - Nel caso di terreni ubicati in più comuni la detrazione si ripartisce in proporzione al valore dei terreni (faq MEF IMU agricola)



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Imu agricola 2015
 - Nuova detrazione di € 200
 - Terreni affittati / in comodato
 - La detrazione compete solo nel caso in cui l'IAP o il CD che affitta il terreno sia proprietario di altri terreni direttamente condotti (il DL 4/2015 stabilisce che la detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta dovuta sui terreni agricoli ai sensi dell'art. 13, c. 8-bis, del DL 201/2011)
 - La detrazione si cumula con la riduzione del tributo commisurata agli scaglioni di valore
 - Termini di versamento per il 2015
 - Prima rata: possibile versamento senza sanzioni e senza interessi entro il 30/10/2015 (art. 8, c. 13-bis, DL 78/2015)
 - Seconda rata: 16/12/2015



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Imu agricola 2015
 - Sollevata la questione di legittimità costituzionale sulla norma del D.L. 4/2015 che dispone il riferimento all'elenco ISTAT dei comuni per stabilire l'esenzione dei terreni agricoli (*ordinanza TAR Lazio n. 15456 del 16/12/2015*)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Evoluzione: terreni posseduti da CD e IAP

Fino al 2013: esenti se ubicati nei comuni identificati come montani dalla circolare n. 9/1993

2014:

Esenti se ubicati in comuni

Totalmente montani

Parzialmente montani

Non montani, purché con altitudine del centro superiore a mt 280 (anche se solo posseduti)

Esenzione valida anche per quelli concessi in affitto o comodato ad altri CD o IAP iscritti nella previdenza agricola

Se soggetti avevano diritto

Moltiplicatore a 75 (e non a 135)

Riduzione d'imposta per quelli posseduti e condotti



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Evoluzione: terreni posseduti da CD e IAP

2015

Esenti se ubicati in comuni

Totalmente montani

Parzialmente montani

Esenzione valida anche per quelli concessi in affitto o comodato ad altri CD o IAP iscritti nella previdenza agricola

Se soggetti avevano diritto

Moltiplicatore a 75 (e non a 135)

Riduzione d'imposta per quelli posseduti e condotti

Detrazione di € 200, se ubicati nei comuni di cui all'allegato 0A al D.L. 4/2015 (comuni in precedenza montani divenuti non montani)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Evoluzione: terreni posseduti da CD e IAP

2016

Tutti esenti dovunque siano ubicati

Anche se si tratta di terreni di persone fisiche concesse in comodato/affitto alla società semplice di cui sono soci
(risposta MEF Telefisco 2016)

Terreno in comproprietà tra coltivatori diretti ed altri soggetti?

Agevolazione per tutti i comproprietari (MEF, circolare n. 3/df 18/05/2012)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Evoluzione: terreni a destinazione agro-silvo pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile

Fino al 2013: esenti solo se ubicati nei comuni montani ai sensi della circolare n. 9/1993

2014: sempre esenti (D.L. 66/2014)

2015: sempre esenti (D.L. 4/2015)

2016: sempre esenti

Evoluzione: ubicati nei comuni delle isole minori (all. A L. 448/2001)

Fino al 2014: esenti solo se ubicati nei comuni montani ai sensi della circolare n. 9/1993

2015: esenti (D.L. 4/2015)



IMU: ESENZIONE TERRENI AGRICOLI

Evoluzione: altri terreni agricoli

Fino al 2013: esenti se ubicati nei comuni montani di cui alla circolare 9/1993

2014

Esenti se ubicati in comuni

Totalmente montani

Parzialmente montani o non montani, con altitudine del centro superiore a 600 mt

Se soggetti scontavano il moltiplicatore di 135 – nessuna riduzione

2015

Esenti se ubicati in comuni totalmente montani



IMU: TERMINE INVIO DELIBERE

(art. 1, c. 10, let. e, L. 208/2015)

Il termine per l'invio delle deliberazioni sulle aliquote e dei regolamenti al Ministero dell'economia, tramite il "Portale del federalismo fiscale" ai fini della pubblicazione nell'apposito sito entro il 28 ottobre **è anticipato dal 21/10 al 14/10**

Il termine viene definito come **perentorio**

Resta che la mancata pubblicazione entro il 28/10 rende le delibere adottate non efficaci per l'anno di riferimento, ma si applicano gli atti adottati per l'anno precedente

(art. 13, c. 13-bis, D.L. 201/2011)



IMU: TERMINE INVIO DELIBERE

(art. 1, c. 10, let. e, L. 208/2015)

Le deliberazioni ed i regolamenti relativi ai tributi comunali devono essere approvati entro il termine fissato da leggi statali per l'approvazione del bilancio di previsione (*art. 1, c. 169, L. 296/2006*) a pena di illegittimità della delibera (per l'anno di riferimento)

Sentenze TAR Abruzzo n. 59/2016 (TARI), TAR Liguria, n. 108/2016 (add. IRPEF), Consiglio di Stato, n. 3808/2014, n. 1495/2015, n. 4409/2015, TAR Calabria, n. 132-133/2016, TAR Basilicata n. 767/2016 (TARI)

Corte dei conti Sicilia, parere 49/2016



IMU: FABBRICATI RURALI

(art. 1, c. 11, L. 208/2015)

Eliminata la possibilità per la Provincia autonoma di Bolzano e per quella di Trento di assoggettare all'IMU i fabbricati rurali strumentali (*art. 9, c. 8, D.Lgs 23/2011*)

In realtà le due Province autonome in base alle previsioni degli Statuti speciali hanno sostituito l'IMU (e la TASI) con

L'IMI (provincia di Bolzano) dal 2014

L'IMIS (provincia di Trento) dal 2015

I fabbricati rurali strumentali sono esenti da IMU in tutti gli altri comuni dal 2014 (L. 147/2013)

Fino al 2013 esenti solo nei comuni montani o parzialmente montani in base alla classificazione ISTAT (*art. 9, c. 8, D.Lgs 23/2011*)



TASI: ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

(art. 1, c. 14, let. a-b, L 208/2015)

Modifica fattispecie soggette a TASI dal 01/01/2016

Escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal **possessore**, nonché dall'**utilizzatore** e dal suo nucleo familiare, eccetto quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9 (*modifica al comma 639 L. 147/2013*)

Modifica del presupposto del tributo: *Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, **ivi compresa l'abitazione principale**, e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale come definiti ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9*

(art. 1, c. 669, L. 147/2013) - detentore????



TASI: ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Modifica fattispecie soggette a TASI dal 01/01/2016

Soggetti a TASI dal 2016

Fabbricati, eccetto abitazione principale non in A/1-A/8-A/9

Aree edificabili

Esclusi

Abitazione principale, eccetto A/1-A/8-A/9

Terreni agricoli e incolti

Abitazione principale: stessa definizione dell'IMU

Pertinenze: la norma non dice nulla, però

Le pertinenze seguono il destino del bene principale (principio civilistico)

Stessa definizione dell'IMU (non richiamata)



TASI: ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Modifica fattispecie soggette a TASI dal 01/01/2016

Applicazione dell'esclusione delle fattispecie equiparate all'abitazione principale ai fini IMU

Fattispecie equiparate ai fini IMU

Comodati a parenti di primo grado (*facoltativa*) **abrogata dal 2016**

Abitazione pensionati o disabili ricoverati in modo permanente (*facoltativa*)

Pensionati estero iscritti AIRE (*obbligatoria*)

Applicazione dell'esclusione delle fattispecie escluse dall'IMU, previste dall'art. 13, c. 2, ultimo periodo, D.L. 201/2011

Si, secondo il MEF (Faq IMU-TASI del giugno 2014)

L'art. 2, c. 4, del D.L. 102/2013 definisce equiparate all'abitazione principale **ai fini dell'applicazione dell'IMU** le unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnate ai soci, destinate a loro abitazione principale e relative pertinenze



TASI: ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Modifica fattispecie soggette a TASI dal 01/01/2016

Applicazione dell'esclusione delle fattispecie escluse dall'IMU?

L'art. 2, c. 4, del D.L. 102/2013 equipara gli alloggi sociali all'abitazione principale al fine dell'applicazione dell'IMU

L'art. 2, c. 5, del D.L. 102/2013 non equipara espressamente all'IMU le abitazioni di militari/poliziotti, ma stabilisce che non sono richieste le condizioni di residenza e dimora abituale ai fini dell'applicazione delle norme previste per l'abitazione principale ai fini IMU

Le fattispecie anzidette sono equiparate all'abitazione principale ai fini IMU e quindi l'esclusione TASI opera anche nei loro confronti

Nota: manca però l'abitazione ex coniugale

No, secondo la stretta interpretazione letterale della norma di esclusione

La norma non si riferisce alle ipotesi equiparate

L'equiparazione dovrebbe ritenersi tacitamente abrogata dalla successiva disposizione che ha stabilito l'esclusione dall'IMU



TASI: ESCLUSIONE ABITAZIONE PRINCIPALE

Esclusione dell'abitazione principale del detentore

Contenuta nel comma 639 ma non nel comma 669 (che esclude solo l'abitazione principale come definita ai fini IMU)

Esclusione non operante per le unità immobiliari in categoria A/1-A/8-A/9

Divieto di incremento della percentuale gravante sul possessore
(*art. 1, c. 14, let. c*)

Resta confermata nella misura stabilita

Nel regolamento dell'anno 2015

In caso di mancata definizione della percentuale nel regolamento del 2015 o di mancato invio della delibera anno 2014 entro il 10/09/2014, si applica la misura del 90%



TASI: ALIQUOTE 2016

(art. 1, c. 14, let. c, c. 28, L. 208/2015)

Conferma del limite per cui la somma dell'aliquota IMU e dall'aliquota TASI per ciascuna tipologia di immobile non può superare l'aliquota massima prevista per legge nell'IMU al 31/12/2013

6 per mille, abitazioni principale A/1-A/8-A/9

10,6 per mille, altri immobili

Cessazione del limite massimo dell'aliquota TASI al 2,5 per mille

(previsto fino al 2015 dal comma 671)

Conferma della possibilità di superare il limite massimo IMU+TASI fino allo 0,8 per mille

SOLO PER IL 2016



TASI: ALIQUOTE 2016

Conferma della possibilità di superare il limite massimo IMU+TASI fino allo 0,8 per mille

SOLO PER GLI IMMOBILI NON DIVENUTI ESENTI

SOLO PER I COMUNI CHE L'AVEVANO APPLICATA NEL 2015 *“i comuni possono mantenere..”*

Maggiorazione applicata, cioè deliberata con atti efficaci (tempestiva approvazione e pubblicazione)

POSSIBILITA' SOLO DI MANTENERE LA MAGGIORAZIONE NELLA STESSA MISURA APPLICATA PER IL 2015

Dal testo letterale della norma sembra che la maggiorazione non può essere neppure ridotta

NON E' PIU' NECESSARIA LA PREVISIONE DI AGEVOLAZIONI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE E UNITA' IMMOBILIARI EQUIPARATE

NB: è necessaria una **espressa deliberazione del consiglio comunale**



TASI: ALIQUOTE 2016

Conferma della possibilità di superare il limite massimo IMU+TASI fino allo 0,8 per mille

Non può essere prevista dai Comuni che non l'avevano deliberata nel 2015 e neppure può essere modificata, ma solo mantenuta



TASI: ALIQUOTE 2016

(art. 1, c. 14, let. c, L. 208/2015)

Conferma del limite massimo per i fabbricati rurali ad uso strumentale all'1 per mille

Conferma della facoltà di riduzione delle aliquote, fino all'azzeramento

Conferma dell'aliquota "di base " all'1 per mille

Nuovi limiti per i **fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice, fintantoché permanga tale destinazione e non siano locati**

Aliquota massima; 2,5 per mille

Aliquota "di base": 1 per mille

Aliquota minima: 0



TASI: ALIQUOTE 2016

Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento.

Da coordinare con il divieto di aumenti tributari

Aliquota applicata nel 2015: 2,5 (*aliquota confermabile*)

Aliquota applicata nel 2015: 1 (*aliquota confermabile ma non aumentabile*)

Aliquota applicata nel 2015: 0,5 (*aliquota confermabile ma non aumentabile*)



TASI: ALIQUOTE 2016

Fabbricati invenduti: *se nel 2015 era stata prevista la maggiorazione può confermarsi?*

Ipotesi 1: la maggiorazione non può confermarsi perché non più rientrante nei limiti derogabili in base al comma 677 *(tesi sostenuta dall'IFEL nella FAQ 28 del 24/02/2016)*

Ipotesi 2: la maggiorazione è confermabile come previsto dal comma 28 della L. 208/2015 *(nel 2015 era rispettosa dei limiti vigenti)*



ALIQUEUTE TASI:RIEPILOGO

Tipologia immobile	Aliquota minima	Aliquota base	Aliquota max	Maggiorazione
Abitazione principale NO A/1-A/8-A/9	0	0	0	NO
Abitazione principale A/1-A/8-A/9	0	0,1%	0,6%** 0,25%	SI
Fabbricati rurali strumentali	0	0,1%	0,1%	NO
Fabbricati invenduti	0	0,1%	0,25%	SI?
Altri immobili	0	0,1%	1,06%** 0,25%	SI



TASI: TERMINE INVIO DELIBERE

(art. 1, c. 14, let. e, L. 208/2015)

Il termine per l'invio delle deliberazioni sulle aliquote e dei regolamenti al Ministero dell'economia, tramite il "Portale del federalismo fiscale" ai fini della pubblicazione nell'apposito sito entro il 28 ottobre **è anticipato dal 21/10 al 14/10**

Il termine viene definito come **perentorio**

Resta che la mancata pubblicazione entro il 28/10 rende le delibere adottate non efficaci per l'anno di riferimento, ma si applicano gli atti adottati per l'anno precedente

(art. 1, c. 688, L. 147/2013)



IMU: MODIFICHE ALLE ESCLUSIONI

(art. 1, c. 15, L. 208/2015)

Nuove fattispecie a cui non si applica l'IMU

Unità immobiliari cooperative edilizie a proprietà indivisa

Esclusione estesa alle unità immobiliari destinate a studenti universitari soci assegnatari anche **non residenti anagraficamente**

Unità immobiliari comunque assegnate

Unità immobiliari comunque dimora abituale dello studente

Si deroga infatti al requisito della residenza anagrafica come elemento qualificante della definizione di abitazione principale, richiesto dalla norma



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (*art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015*)

Requisiti per la riduzione del 50% della base imponibile (*nuova lettera 0a del comma 3 dell'art. 13, D.L. 201/2011*)

- a) Unità immobiliari NON appartenenti alle categorie catastali A/1-A/8-A/9
- b) Concesse in comodato dal soggetto passivo (*proprietario, usufruttuario, titolare diritto di superficie, ecc*)
- c) il contratto di comodato deve **essere registrato**

Costo della registrazione: € 200,00 imposta di registro + bollo di € 16,00 per ogni 4 facciate o 100 righe, da apporre su originale e copia – termine registrazione: 20 giorni dalla stipula – le marche da bollo devono avere data antecedente o pari a quella del contratto



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. **Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato** (*art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015*)

il contratto di comodato deve **essere registrato**

Decorrenza dell'agevolazione dalla **stipula del contratto**

Per il **Ministero dell'economia** l'agevolazione decorre dalla data di stipula (*risposta a Telefisco 2016 e nota prot. 2472 del 28/01/2016 – R.M. n. 1/df del 17/02/2016*)

▪ **Contratto di comodato in forma scritta: obbligo di registrazione entro 20 giorni dalla stipula (art. 13 DPR 131/1986) –**

▪ *per far decorrere l'agevolazione dal 1/1/16 è necessario aver stipulato il contratto entro il 16/01/2016 e provveduto alla sua registrazione entro il 5/02/2016 –*

▪ *per fare decorrere l'agevolazione da febb. 2016 occorre stipulare il contratto entro il 15/02/2016 e registrarlo entro il 6/3/2016*



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (*art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015*)

il contratto di comodato deve **essere registrato**

Decorrenza dell'agevolazione dalla **registrazione della stipula**

▪ Contratto di comodato verbale: **nessun obbligo di registrazione** (*solo nel caso di enunciazione in altri atti – art. 3, c. 1, DPR 131/1986*)

necessaria solo per l'agevolazione IMU-TASI

▪ Anche per i contratti verbali occorre fare riferimento alla data di conclusione del contratto (*RM n. 1/df/2016*)

▪ Per i contratti già in essere obbligo di registrazione entro il 1/03/2016 (*applicazione dell'art. 3, c. 2, L. 212/2000*) – indicato nella nota prot. N. 2472 ma NON riportato nella RM 1/2016



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)

il contratto di comodato deve **essere registrato**

Decorrenza dell'agevolazione dalla **registrazione della stipula**

- *Si considera la data di stipula del contratto solo per quelli registrati nei termini o anche per quelli registrati tardivamente?*
- *Validità contratti registrati con il ravvedimento?*
- se la correzione avviene entro 30 giorni, la sanzione da applicare sarà pari al 12% dell'imposta di registro da versare (1/10 di 120%);
- se la correzione avviene entro 90 giorni, la sanzione sarà pari al 13,33% dell'imposta di registro da versare (1/9 di 120%);
- se la correzione avviene entro 12 mesi, ovvero 365 giorni, la sanzione da applicare sarà pari al 15% dell'imposta di registro da versare (1/8 di 120%);
- se la correzione avviene entro due anni, la sanzione da applicare sarà pari al 17,14% dell'imposta di registro da versare (1/7 di 120%);
- se la correzione avviene oltre i due anni, la sanzione da applicare sarà pari al 20% dell'imposta di registro da versare (1/6 di 120%).



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (*art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015*)

il contratto di comodato deve **essere registrato**

In definitiva la registrazione è solo un adempimento fiscale che non incide sulla decorrenza dell'agevolazione

Il momento della registrazione è irrilevante, decorrendo gli effetti del contratto dal momento della stipula o della conclusione del contratto

La mancata registrazione incide però sull'**onere della prova** (art. 2704 cc: la scrittura privata è computabile ai terzi solo dal **giorno della registrazione ...o dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento**



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Comodatario:

- d) deve essere un parente di primo grado del soggetto passivo (genitori e figli)
- e) Deve utilizzare l'unità immobiliare come abitazione principale (residenza e dimora abituale sua e del nucleo familiare)

Comodante:

- f) Deve possedere un solo immobile in Italia
- g) Può possedere in aggiunta solo un altro immobile adibito ad abitazione principale nello stesso comune, purchè non sia A/1-A/8-A/9
- h) Deve risiedere anagraficamente e dimorare abitualmente nello stesso comune ove è ubicato l'immobile concesso in comodato



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Precisazioni del Ministero:

Ai fini dell'agevolazione sono necessarie tutte le condizioni contemporaneamente

I requisiti vanno determinati separatamente per ogni comproprietario

Il termine immobile si riferisce solo alle abitazioni *(risposta MEF Telefisco 2016 – RM n. 1/df 2016)*

Il possesso di un altro immobile diverso dalle abitazioni non ostacola l'accesso alla riduzione, incluse le pertinenze (RM 1/df 2016)

Il possesso di un'immobile abitativo definito come rurale strumentale NON ostacola l'agevolazione (RM 1/df-2016)

Si ritiene che l'agevolazione non competa anche se il comodante possiede altre abitazioni pro quota (anche ad esempio per quote minime)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. **Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato** *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Casi particolari:

Due abitazioni concesse in comodato: non spetta l'agevolazione

Abitazioni in nuda proprietà

Rilevanza possesso fiscale (soggettività passiva): NON contano le abitazioni in nuda proprietà (FAQ IFEL 24/02/2016)

Rilevanza del possesso civilistico: contano le abitazioni in nuda proprietà

Abitazioni inagibili: vanno conteggiate ai fini del limite

Comodato pro-quota

Tesi negativa: se il comodatario è un comproprietario non si realizza lo schema del contratto di comodato – mancano alcuni elementi del contratto come l'obbligo di restituzione del bene (IFEL FAQ 24/02/2016)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Casi particolari:

Comodato pro-quota

Tesi positiva: art. 1102 cc – ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune... purché non impedisca l'uguale uso agli altri aventi diritto – pertanto uno dei comproprietari non potrebbe avere l'uso esclusivo del bene se non ottiene la concessione in comodato da parte dell'altro comproprietario

art. 1103: ciascun può disporre del suo diritto e cedere ad altri il godimento della cosa nei limiti della sua quota

Iscritti AIRE

L'agevolazione NON compete anche se possiedono una sola abitazione data in comodato ubicata nello stesso comune dell'abitazione per la quale beneficiano dell'esclusione dall'Imu, poiché NON sono residenti nel comune



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Questioni:

Applicazione alle pertinenze: la norma non dice nulla, ma va ricordato il principio generale per cui alle pertinenze di applica lo stesso trattamento del bene a cui sono asservite

Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale riguardano anche le pertinenze, se non è diversamente disposto (art. 818 cod. Civ.)

La r.m. 12/2008 estese l'esenzione ICI per le abitazioni principali anche alle pertinenze

La pertinenza deve risultare dal contratto di comodato

Per il MEF l'agevolazione si estende anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato NEI LIMITI DELLA DEFINIZIONE IMU (l'abitazione deve essere abitazione principale del comodatario)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)

Questioni:

L'agevolazione spetta solo al comproprietario che ha i requisiti

Esempi:

Casa in comproprietà tra 2 coniugi concessa in comodato ai genitori di uno dei due: *l'agevolazione spetta solo al comproprietario per i quali i comodatari sono parenti di primo grado*

Casa in comproprietà tra 2 coniugi concessa in comodato al figlio, l'agevolazione spetta solo al coniuge che NON ha altre abitazioni diverse dall'abitazione principale ubicata nello stesso comune



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Questioni:

Precisazione TASI abitazione in comodato (con i requisiti)

Il comodante pagherà l'IMU e la TASI (sulla sua quota)
beneficiando della riduzione del 50% della base imponibile

Il comodatario non sarà soggetto a TASI (sulla sua quota) in quanto
abitazione principale



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 1

Proprietario di due abitazioni (A e B) al 100% ubicate **nello stesso comune**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Contratto registrato

Figlio residente e dimorante nell'immobile in comodato

RIDUZIONE SPETTANTE



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 2

Proprietario di due abitazioni (A e B) al 50% con il coniuge ubicate **nello stesso comune**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Contratto registrato

Figlio residente e dimorante nell'immobile in comodato

RIDUZIONE SPETTANTE AD ENTRAMBI I COMPROPRIETARI



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 3

Proprietario di due abitazioni (A e B) al 50% con il coniuge ubicate **in comuni diversi**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Contratto registrato

Figlio residente e dimorante nell'immobile in comodato

RIDUZIONE NON SPETTANTE



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 4

Proprietario di due abitazioni (A e B) al 50% con il coniuge ubicate **nello stesso comune**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Contratto registrato

Figlio **NON** residente e dimorante nell'immobile in comodato

RIDUZIONE NON SPETTANTE



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 5

Proprietario di tre abitazioni (A, B e C) al 50% con il coniuge ubicate **nello stesso comune**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Abitazione C – categoria A/7: concessa in uso gratuito ad un altro figlio

Contratto registrato

Figli residenti e dimoranti nell'immobile in comodato

RIDUZIONE NON SPETTANTE



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Esempio 6

Proprietario di tre immobili (A, B e C) al 50% con il coniuge ubicati **nello stesso comune**

Abitazione A – categoria A/7: abitazione principale

Abitazione B – categoria A/2: concessa in uso gratuito al figlio

Immobile C – categoria C/3: utilizzato per attività produttiva

Contratto registrato

Figlio residente e dimorante nell'immobile in comodato

RIDUZIONE SPETTANTE SECONDO IL MEF



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato

(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)

Obblighi per il soggetto passivo/comodante

Presentazione della dichiarazione IMU con attestazione del possesso dei requisiti di legge

Necessarie modifiche al modello o utilizzo campo annotazioni?

Dichiarazione sostitutiva?

Non è previsto a pena di decadenza, quindi in caso di mancata presentazione solo irrogazione delle sanzioni

Portata piuttosto limitata della norma

La legge di stabilità ha valutato l'effetto sul gettito in poco più di 20 mln di euro

L'agevolazione si cumula con quella relativa ai beni storici (*risposta MEF Telefisco 2016*)

Contrasto con precedente risposta relativa al cumulo delle riduzioni per immobili storici e inagibili?



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Aliquota da applicare

Aliquota base IMU

In presenza di aliquota specifica del comune riferita alle abitazioni concesse in comodato, già deliberata nel 2015 si applica:

Ai comodati rientranti nell'agevolazione di cui alla L. 208/2015 (aliquota + riduzione)

Ai comodati diversi dai precedenti rientranti nella definizione comunale (solo aliquota ridotta NO riduzione)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato (art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)

Soppressa la facoltà del comune di equiparare la fattispecie all'abitazione principale

Soppresso il comma 2 dell'art. 13 dalle parole “nonché l'unità immobiliare” fino a “non superiore a 15.000 euro annui”

Il suo mantenimento violerebbe i limiti della potestà regolamentare (RM 1/df 2016)

Non si viola la sospensione dell'aumento dei tributi, poiché disposto dalla legge

La facoltà di equiparazione previgente era molto più ampia della nuova esclusione obbligatoria

Anche per immobili A/1-A/8-A/9

Non c'erano requisiti relativi al numero di abitazioni possedute

Non richiedeva il contratto registrato

Imponeva però limiti di rendita o di ISEE

Rimane comunque la facoltà di prevedere aliquote agevolate anche per casistiche più ampie di comodati NON INFERIORE AL 4,6 PER MILLE (RM 1/DF 2016)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Casi particolari

Comuni che avevano disposto un'aliquota agevolata fino a € 500 di rendita

Fino a € 500 di rendita si applicherà l'aliquota agevolata del comune (non eliminabile)

Fattispecie con i requisiti di legge: aliquota agevolata + riduzione 50%

Fattispecie senza i requisiti di legge: solo aliquota agevolata

Oltre € 500 di rendita si applicherà aliquota ordinaria stabilita dal comune

Fattispecie con i requisiti di legge: aliquota ordinaria + riduzione 50%

Fattispecie senza i requisiti di legge: solo aliquota ordinaria



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

1. Riduzione della base imponibile per le abitazioni in comodato *(art. 1, c. 10, lett. a-b, L. 208/2015)*

Casi particolari

Comuni che avevano previsto un'aliquota agevolata per i parenti fino al secondo grado

Fattispecie con i requisiti di legge: aliquota agevolata + riduzione 50%

Fattispecie senza i requisiti di legge: solo aliquota agevolata



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

2. **Riduzione dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato (L. 431/1998)** (*art. 1, c. 53-54, L. 208/2015*)

L'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune è ridotta AL **75%**

Aliquote per immobili a canone concordato ammissibili

Assenza di un'aliquota specifica di legge

Possibilità per il comune di deliberare un'aliquota specifica (IMU: *circ. MEF 3/df 18/05/2012* – TASI: *art. 1, c. 683, L. 147/2013*)

Limiti:

IMU: da 10,6 a 4,6 per mille

TASI: da 0 a (10,6 per mille – aliquota IMU)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

2. Riduzione dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato (L. 431/1998) (art. 1, c. 53-54, L. 208/2015)

I contratti a canone concordato possono stipularsi in TUTTI i comuni (art. 2, c. 3, L. 431/98)

Le agevolazioni fiscali **statali** sono limitate ai soli comuni ad alta densità abitativa (comuni indicati nella deliberazione CIPE 87/2003)

Cedolare secca al 10%*(21%), imposta sostitutiva di IRPEF, addizionali, imposta di bollo e di registro (ma con vincolo di non richiedere l'aggiornamento del canone contrattuale)

Si applica anche nei comuni nei quali è stato dichiarato lo stato di emergenza per calamità naturali o causate dall'uomo nei cinque anni precedenti il 28/5/2015 (legge 80/2014)



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

2. **Riduzione dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato (L. 431/1998)** (*art. 1, c. 53-54, L. 208/2015*)

Tassazione ordinaria: imposta di registro ridotta del 30% e IRPEF sul canone di locazione con abbattimento dell'imponibile del 30% + 5% se si tratta di comuni ad alta densità abitativa

Per l'inquilino c'è una detrazione IRPEF in base al reddito

Le agevolazioni IMU-TASI si applicano in TUTTI i comuni dove ci sono gli accordi

In mancanza di accordi stipulati è possibile fare riferimento agli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in un'altra regione (schemi contrattuali e parametri allegati al D.M. 30/12/2002) – *D.M. 14/07/2004*



IMU-TASI: NUOVE RIDUZIONI

2. **Riduzione dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato (L. 431/1998)** (*art. 1, c. 53-54, L. 208/2015*)

L'agevolazione si applica a

Tutti i contratti agevolati ai sensi dell'art. 2, c. 3, L. 431/98 (3+2 anni)

Ai contratti per studenti universitari (art. 5, c. 2)

Ai contratti transitori (ai quali però non si applicano le agevolazioni fiscali statali – art. 8, c.3)

Non è richiesto il requisito della dimora abituale del locatario

Obbligo di presentare la dichiarazione IMU-TASI da parte del locatore

Obbligo dichiarativo in quanto i comuni non possono verificare dai dati del portale di comuni la natura del contratto di locazione

Non opera a pena di decadenza (eventuale sanzione per l'omissione)



SANATORIA DELIBERE 2015

(art. 1, c. 49, L. 208/2015)

Eliminata la sanatoria per le delibere 2015 adottate tardivamente rispetto al 30/07/2015, prevista dalla versione approvata dalla Camera del Senato della legge di stabilità

Introdotta una sanatoria limitata alle sole delibere / regolamenti di tributi approvati il 31/07/2015, con una norma interpretativa del termine del 30/07/2015 previsto dal D.M. 13/05/2015

Il termine di cui all'articolo unico del D.M. 13/05/2015 deve intendersi riferito al 31 luglio 2015, in quanto ultimo giorno del mese di luglio



TERMINE DELIBERE 2014

(art. 1, c. 708, L. 208/2015)

Il termine per l'invio delle deliberazioni fissato al 10/09/2014 si applica solo ai comuni che non hanno inviato in via telematica la delibera delle aliquote e delle detrazioni TASI entro il 23/05/2014, ai fini del versamento della prima rata 2014

Norme valide per il 2014 (art. 1, c. 688, L. 147/2013)



SANATORIA DELIBERE 2014

(art. 1, c. 708, L. 208/2015)

Il termine per l'invio delle deliberazioni, esclusivamente in via telematica, fissato al 10/09/2014, si applica solo ai comuni che non hanno inviato in via telematica la deliberazione TASI entro il 23/05/2014, al fine dell'applicazione della prima rata



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

(art. 1, c. 17, L. 208/2015)

A titolo di compensazione del minor gettito

Per la riduzione in favore dei comodati (IMU e TASI) -20,7 mln

per l'esclusione degli immobili adibiti ad abitazione principale
(TASI) -3.500,09 m

per la nuova esenzione dei terreni agricoli (IMU)

per il limite massimo all'aliquota immobili invenduti (TASI)

Esclusione immobili cooperative assegnati ai soci studenti
universitari (IMU – TASI?)

Riduzione d'imposta per abitazioni locate a canone concordato
(IMU-TASI)

**Incremento del fondo di solidarietà comunale di € 3.767,45 mln di
euro** *(regioni a statuto ordinario + Sicilia e Sardegna)*



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

FATTISPECIE	COMUNI STATUTO ORDINARIO -	FRIULI-VALLE D'AOSTA
TASI ABITAZIONE PRINCIPALE	3.500,09	74,91
TASI – INQUILINI	15,60	0,40
ESENZIONE IMU TERRENI AGRICOLI	152,40	7,428
CANONE CONCORDATO	78,40	2,74
STUDENTI UNIVERSITARI	0,26	
COMODATI	20,70	0,50
Totale ristoro	3.767,45	85,978



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

(art. 1, c. 17, L. 208/2015)

Elementi considerati per la stima del minor gettito

TASI abitazione principale: *dati di versamento dell'imposta, codice tributo f24 3958*

TASI inquilini: *totale incassi codice f24 3961 – 10% degli immobili sono fabbricati ad uso abitativo locati (tot. € 101 mn), di cui la quota degli inquilini del tributo è di € 20,2 mln - l'80% sono di residenza – totale € 16 mln*

TASI E IMU canoni concordati: *stima imponibile dei fabbricati locati a canone concordato sulla base del codice 8 della dichiarazione dei redditi, con applicazione aliquote medie comunali*

IMU E TASI comodati: *stima sulla base della banca dati*

IMU TERRENI AGRICOLI: *versamenti codice tributo F24*



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

(art. 1, c. 17, L. 208/2015)

La quota IMU di alimentazione del FSC si riduce da € 4.171,90 mln a € 2.768,8 mln

Lo stanziamento del FSC si riduce dal 2016 di € 1.949,10

Il 30% del FSC è ripartito sulla base delle capacità fiscali e dei fabbisogni standard (40% 2017 e 55% dal 2018)

Il DPCM di riparto del fondo è approvato entro il 30/04/2016 (30/11/2016 per il 2017)



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

(art. 1, c. 17, L. 208/2015)

Totale fondo di solidarietà comunale 2016

Stanziamiento 2015 € 4.717,90 +

Incremento per minor gettito IMU-TASI € 3.767,45 –

Riduzione FSC 2016 € 1.949,10

TOTALE FSC € 6.536,25

Quota IMU comunale €
2.768,80 mln

Incremento minor
gettito IMU-TASI
€ 3.767,45 mln



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

Riparto fondo solidarietà comunale 2016

1. Quota fondo di € 2.768,80 mln

Sono prioritariamente decurtati:

30 mln di euro per contributo unioni di comuni e 30 mln per i comuni nati da fusione (art. 1, c. 17, let. b, L. 208/2015)

80 mln di euro in favore dei comuni per i quali il riparto dei 3.767,45 mln di euro non assicura il ristoro dell'importo equivalente al gettito della tasi sull'abitazione principale STIMATO ad aliquota di base (ripartita in modo da garantire a ciascun comune l'equivalente del gettito della tasi abitazione principale stimato ad aliquota di base)



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

Riparto

30% in base alle capacità fiscali ed ai fabbisogni standard

Vedasi Dm 11/03/2015 per la loro approvazione

Si fa riferimento ai fabbisogni standard approvati dalla nuova Commissione tecnica per i fabbisogni standard (sostituisce la vecchia commissione per l'attuazione del federalismo fiscale) entro il 31/03/2016 (a regime entro il 31/12 anno precedente)

70% in modo da garantire proporzionalmente la dotazione netta del fondo 2015 (la medesima dotazione netta per Sicilia e Sardegna*)

** non avevano la quota in base ai fabbisogni standard nel 2015*

Dotazione netta = assegnazione di risorse (al netto quota rimborso IMU-TASI) – quota di alimentazione del FSC a carico del comune



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

2. Quota fondo € 3.767,45 (compensazione IMU-TASI) sulla base del **gettito effettivo IMU e TASI derivante dagli immobili adibiti ad abitazione principale e dai terreni agricoli relativo al 2015**

Questioni aperte

Minor gettito dei comodati, dei canoni concordati e degli immobili cooperative assegnati a studenti?

Importo incassato nel 2015?

Minor gettito terreni agricoli rispetto taglio 2014-2015?

Individuazione dei comodati?

Individuazione dei canoni concordati?



TRASFERIMENTI COMPENSATIVI

Comuni Valle d'Aosta e Friuli Venezia Giulia (art. 1, c. 19, L. 208/2015)

Compensazione mediante minor accantonamento di **€ 85,978 mln** (aumentato di € 0,5 mln rispetto alla versione iniziale, valore dei comodati secondo le stime governative) a valere sulle quote di compartecipazione ai tributi erariali (art. 13, c. 17, D.L. 201/2011)

Sulla base del gettito effettivo IMU e TASI derivante dagli immobili adibiti ad abitazione principale e dai terreni agricoli, relativo al 2015.



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(art. 1, c. 21-24, L. 208/2015)

Dal 01/01/2016, la rendita catastale dei fabbricati di categoria D ed E è effettuata con stima diretta tenendo conto

Del suolo e delle costruzioni

Degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

Sono esclusi dalla stima i macchinari, i congegni, le attrezzature e gli altri impianti funzionali allo specifico processo produttivo

Modificata la previsione dell'art. 1, c. 244, L. 190/2014 che recepiva le previsioni della circ Ag. Territorio n. 6/2012



FABBRICATI “IMBULLONATI”

REGOLE VIGENTI FINO AL 31/12/2015

(art. 1, c. 244, L. 190/2014)

- **Si applicano per la stima diretta della rendita i criteri della circolare dell’Agenzia del territorio n. 6 del 30/11/2012**
 - *“..tra le componenti oggetto della stima catastale, per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, rilevano, oltre alle strutture edilizie, anche le installazioni connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi..”*
 - *Principio confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 3166 del 18/02/2015*
 - *Istruzioni per l’accatastamento (circolare n. 2 del 01/02/2016 – Agenzia delle entrate)*



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(Circolare Agenzia delle entrate n.2/e del 01/02/2016)

Componenti **costitutive** dell'unità immobiliare

Il suolo

le costruzioni

gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità

rientrano in tale categoria **i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti**, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(Circolare Agenzia delle entrate n.2/e del 01/02/2016)

Componenti **escluse**

le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

*Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che **assolvono a specifiche funzioni nell’ambito di un determinato processo produttivo** e che non conferiscono all’immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.*



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(Circolare Agenzia delle entrate n.2/e del 01/02/2016)

Componenti **escluse**: esempi

Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche. Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, **le turbine**, le pompe, **i generatori di vapore a recupero, gli alternatori**, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, **gli aerogeneratori** (rotori e navicelle), **gli inverter e i pannelli fotovoltaici**, ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(Circolare Agenzia delle entrate n.2/e del 01/02/2016)

Componenti **escluse**: esempi

Impianti di risalita. Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.



FABBRICATI “IMBULLONATI”

(art. 1, c. 21-24, L. 208/2015)

Possibilità di presentare dal 01/01/2016 atti di aggiornamento catastale per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti, per adeguarla ai principi del comma 9

Rendite proposte presentate

Entro il 15/06/2016: effetto delle rendite dal 01/01/2016, in deroga alle previsioni dell'art. 13, c.4, del D.L. 201/2011 (effetto per IMU e TASI)

Oltre il 15/06/2016: effetto fiscale dal 1° gennaio dell'anno successivo (art. 13, c. 4, D.L. 201/2011)



FABBRICATI “IMBULLONATI”

Disposizioni valide solo per il futuro e non per il periodo fino al 31/12/2015

“Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016” (Agenzia delle entrate circolare n. 2/e/2016)

Istituita nuova tipologia di doc.fa *“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”*,

Istituita nuova causale in visura catastale:

“Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”.



FABBRICATI “IMBULLONATI”

Minor gettito IMU/TASI

IMU: quota di imposta eccedente l'aliquota del 7,6 per mille

TASI: aliquota stabilita dal comune

Stimato in € 155 mln

Per lo Stato è di € 375 mln, determinato ipotizzando che il valore dei macchinari esclusi sia circa il 18% della rendita dei fabbricati da D1 a D7

Contributo compensativo per il minor gettito dal 2016

2016: ripartito con DM da adottare entro il 31/10/2016, sulla base dei dati sulle rendite proposte e su quelle vigenti in catasto al 01/01/2016 riferiti agli atti di aggiornamento catastale presentati entro il 15/06/2016, comunicati dall'agenzia delle entrate entro il 30/09/2016

ACCONTO DI EURO 50 MLN STABILITO AD AGOSTO 2016

2017 e seguenti: sulla base di un DM da emanarsi entro il 30/06/2017, tenuto conto dei dati sugli accatastamenti presentati nel corso del 2016



IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

Gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti di pubbliche di comunicazione di cui agli artt. 87-88 L. 259/2003* le opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno di edifici, da chiunque posseduti

non costituiscono unità immobiliari

non rilevano nella determinazione della rendita catastale

*infrastrutture per impianti radioelettrici e la modifica delle caratteristiche di emissione di questi ultimi e, in specie, l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di comunicazione elettronica, di stazioni radio base per reti di comunicazioni elettroniche mobili GSM/UMTS, per reti di diffusione, distribuzione e contribuzione dedicate alla televisione digitale terrestre, per reti a radiofrequenza dedicate alle emergenze sanitarie ed alla protezione civile, nonché per reti radio a larga banda punto-multipunto nelle bande di frequenza all'uopo assegnate

art. 12 D.Lgs 33/2016



IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE

La modifica si applica dal 1° luglio 2016

Dubbi sulla sua retroattività

Eventuale eliminazione degli effetti della sentenza della Corte di Cassazione n. 24026 del 25/11/2015 che aveva disposto la correttezza dell'accatastamento delle stazioni radio base per la telefonia mobile in categoria D7 e il relativo assoggettamento ad ICI (IMU)



SOPPRESSIONE IMUS

(art. 1, c. 25, L. 208/2015)

Soppressa l'imposta municipale secondaria (IMUS)

Mai entrata in vigore (prorogata al 2016 dal D.L. 192/2014)

Abrogato l'art. 11 del D.Lgs 23/2011

Confermate TOSAP, COSAP, ICP, CIMP e DIRITTO PUBBLICHE
AFFISSIONI anche nel 2016 (addizionale ex ECA già abrogata dal
2013 ai sensi dell'art. 14, c. 46, D.L. 201/2011)

Eliminata la possibilità di rendere il servizio sulle pubbliche
affissioni facoltativo

Canone patrimoniale??



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

(art. 1, c. 26, L. 208/2015)

Al fine di contenere il livello complessivo della pressione tributaria, in coerenza con gli equilibri generali di finanza pubblica, per l'anno 2016 è sospesa l'efficacia delle leggi regionali e delle deliberazioni degli enti locali nella parte in cui prevedono aumenti dei tributi e delle addizionali alle regioni ed agli enti locali con legge dello Stato rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015.

Sospesa l'efficacia delle deliberazioni ove dispongono aumenti di

Tributi

Addizionali attribuite con leggi dello Stato

Rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per il 2015



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

Eccezioni alla sospensione:

Settore sanitario

Tassa sui rifiuti (tari)

Enti che deliberano il pre-dissesto (art. 243-bis D.Lgs 267/2000)

Possibilità di deliberare aumenti di aliquote e tariffe nella misura massima consentita, anche in deroga alle limitazioni vigenti

Enti che deliberano il dissesto (art. 246 D.Lgs 267/2000)

Obbligo di deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi nella misura massima di legge



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

Portata della sospensione

Limitata all'anno 2016

Impossibilità di deliberare aumenti per il 2016 di

Tributi (IMU-TASI-TOSAP-ICP-DPA-CIMP-IMPOSTA DI SOGGIORNO-
CONTRIBUTO DI SBARCO-IMPOSTA DI SCOPO)

Addizionali (Add. Comunale IRPEF)

Possibilità di deliberare aumenti di

Tassa sui rifiuti (Obbligo di copertura integrale dei costi)

Entrate patrimoniali (Cosap, Tariffe idriche, tariffe servizi, Tariffa rifiuti
corrispettiva)

Possibilità di passare da entrate tributarie a canoni per la TOSAP
(inutile per l'Imposta sulla pubblicità, il canone è un'entrata
tributaria)



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

Effetti della norma

1. **Inefficacia** delle deliberazioni comunali che prevedono o hanno previsto incrementi di aliquote e tariffe per il 2016 rispetto a quelle **applicabili** nel 2015

Le delibere NON sono nulle, ma non producono effetti, fino al 31/12/2016

Aliquote e tariffe applicabili nel 2015

Delibere approvate ENTRO il 31/07/2015 (vedere norma interpretativa c. 49) e

Delibere pubblicate nel sito del MEF entro il 28/10/2015 (inviate entro il 21/10/2015) per IMU e TASI, ed entro il 20/12/2015, per addizionale IRPEF



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

Effetti della norma

Problemi per gli enti che hanno deliberato le tariffe/aliquote in ritardo o non pubblicate nei termini (IMU-TASI-IRPEF)

Le aliquote e tariffe “tardive” NON si applicano per il 2015

Si intendono tacitamente confermate quelle del 2014, che rappresentano il limite per l’inefficacia degli aumenti 2016

2. Impossibilità di ridurre le detrazioni eventualmente previste

3. Divieto di “istituire” i tributi

*(es addizionale irpef, imposta di scopo, imposta di soggiorno, contributo di sbarco
– Corte conti Lombardia parere 16/2012)*

*Imposta di soggiorno (Corte conti Abruzzo parere n. 35/2016 – Corte conti
Liguria, parere n. 10 del 24/02/2016)*



SOSPENSIONE AUMENTI DEI TRIBUTI

Effetti della norma

3. Divieto di “istituire” i tributi

Imposta di soggiorno (Corte conti Abruzzo parere n. 35/2016)

Non rileva che sia non sia a carico dei cittadini del comune

Non rileva che sia stata già prevista nel 2015 (bilancio 2015-2017)

Finalità della sospensione “impedire l’aumento della pressione tributaria”
– divieto da leggere in maniera **ESTENSIVA a tutte le forme di variazione in aumento dei tributi locali, siano esse aumenti di aliquota o istituzione di nuovi tributi**

Imposta di soggiorno (Corte dei conti Lazio parere n. 88/2016)

Non può essere applicata nel 2016 anche se deliberata nel 2015 e fissate le relative tariffe

Non rileva il fatto che non sia a carico dei cittadini del comune

Effetti della norma

4. Effetti sulla potestà regolamentare degli enti

Tesi restrittiva

Blocco aumenti = blocco della pressione fiscale

Impossibilità di revocare o ridurre agevolazioni esistenti (Parere Corte dei conti Marche n. 1/2009)

Tesi letterale

La norma è speciale e non può intaccare la potestà regolamentare attribuita ai Comuni con norme di derivazione costituzionale

5. Non è possibile aumentare le aliquote/tariffe neppure in sede di salvaguardia degli equilibri, usufruendo della facoltà concessa dall'art. 193 tuel (*Corte conti Lombardia, parere n. 133/2016*)



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 1, c. 27, let. b, L. 208/2015)

Rinvio dell'obbligo di utilizzo dei fabbisogni standard

Obbligo di avvalersi anche delle risultanze dei fabbisogni standard nella quantificazione dei costi del piano finanziario (art. 1, c. 653, L. 147/2013)

RINVIATO AL 2018

I dati riportati nel sito "open civitas" sono aggiornati al 2010 - entro il 31/03/2016 ci sarà l'aggiornamento dei dati al 2013

Sono riportati gli scostamenti tra la spesa storica ed il fabbisogno standard

Quantificazione di alcune voci di costo utilizzando il dato del fabbisogno standard?

Compatibilità con l'obbligo della copertura integrale dei costi del servizio



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 1, c. 27, let. a, L. 208/2015)

Conferma delle facoltà derogatorie relative ai coefficienti

Fino al 2017

possibilità di derogare in più o in meno i limiti dei coefficienti K_b , K_c e K_d , fino al 50%(art. 1, c. 652, L. 147/2013)

Obbligo di rientro nei range del DPR 158/99 rinviato al 2017

Adozione possibile dei “criteri alternativi”

facoltà di non considerare i coefficienti k_a nella determinazione della quota fissa delle utenze domestiche

Quota fissa uguale per tutti i nuclei familiari

Permette di ridurre il carico nei confronti dei nuclei più numerosi, abbassando l'incidenza unitaria della quota fissa



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 36, L. 221/2015)

Riduzione facoltativa per la prevenzione nella produzione di rifiuti

Introdotta la facoltà di prevedere nel regolamento riduzioni o esenzioni per attività di prevenzione nella produzione di rifiuti

Prevista la lettera e-bis nel comma 659 L. 147/2013, art. 1

Agevolazione facoltativa da prevedere nel regolamento

La riduzione tariffaria deve essere commisurata alla quantità di rifiuti NON prodotti

Teoricamente spettante alle utenze domestiche ed a quelle non domestiche

Es: diverso sistema di distribuzione delle merci (meno imballaggi), tecniche di valorizzazione degli scarti trasformandoli in “non rifiuti”, utilizzo di prodotti reimpiegabili in luogo di quelli a perdere, implementazione dei processi produttivi con riduzione degli scarti, riparazione prodotti scartati



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 37, L. 221/2015)

Riduzione obbligatoria per il compostaggio dei rifiuti organici (art. 208, c. 19-bis, D.Lgs 152/2006)

Previsione di una riduzione nella tariffa dei rifiuti urbani per

utenze non domestiche che effettuano il compostaggio aerobico individuale per residui costituiti da sostanze naturali non pericolose prodotti nell'ambito delle attività agricole e vivaistiche

utenze domestiche che effettuano compostaggio aerobico individuale per i propri rifiuti organici da cucina, sfalci e potature da giardino

Riduzione che appare obbligatoria, da disciplinare nel regolamento

I comuni potevano già prevederla in modo facoltativo

Nell'ambito del comma 658 della L. 147/2013 (modalità di attuazione della norma)

Nell'ambito del comma 649 della L. 147/2013 (riduzione riciclo rifiuti)



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 38, L. 221/2015)

Riduzione facoltativa per il compostaggio dei rifiuti

Introdotta la facoltà di prevedere nel regolamento riduzioni per le utenze che effettuano pratiche di riduzione dei rifiuti mediante compostaggio dei rifiuti organici nel luogo di produzione

AUTOCOMPOSTAGGIO

COMPOSTAGGIO DI COMUNITA': compostaggio effettuato collettivamente da più utenze domestiche e non domestiche della frazione organica dei rifiuti urbani prodotti dalle medesime, al fine dell'utilizzo del compost prodotto da parte delle utenze conferenti (art. 183, c. 1, let qq-bis, D.Lgs 152/2006).

Riduzioni già prevedibili ai sensi dell'art. 1, c. 658, L. 147/2013, in favore del compostaggio da parte delle utenze domestiche



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 42, L. 221/2015)

Criteri per la misurazione puntuale dei rifiuti

I criteri per la misurazione puntuale dei rifiuti saranno stabiliti entro 1 anno dall'entrata in vigore della legge da un decreto e non più da un regolamento

Criteri previsti dal comma 667 dell'art. 1 della L. 147/2013 in vista dell'adozione da parte di tutti i comuni della tariffa corrispettiva

Prime bozze ministeriali in circolazione



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

(art. 1, c. 645, L. 147/2013)

Conferma per il 2016 del criterio della superficie calpestabile

Il criterio dell'80% della superficie catastale entra in vigore a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di emanazione di apposito Decreto del Direttore dell'Agenzia delle Entrate che attesta l'avvenuta compiuta esecuzione delle procedure di allineamento tra i dati catastali e quelli toponomastici (*art. 1, c. 645, L. 147/2013, come modificato dall'art. 1, comma d-bis, del D.L. 16/2014*)

Procedura ancora non terminata

Indicazione delle superfici catastali nelle visure e della superficie ai fini tari



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

Superfici disponibili

Superficie catastale: determinata con i criteri del DPR 138/1998,

La superficie dei locali è conteggiata applicando delle percentuali di abbattimento rispetto alla superficie lorda in base alle seguenti categorie

A Vani principali e vani accessori a servizio diretto (es bagni, ripostigli):
calcolati al 100%

B Vani accessori comunicanti (soffitte, garage, cantine): calcolati al 50%

C Vani accessori non comunicanti: calcolati al 25%

D Balconi comunicanti abitazioni da A01 a A09: calcolati al 30% per la
superficie fino a 25 mq; 10% oltre

D Balconi non comunicanti: calcolati al 15% per la superficie fino a 25 mq;
0% oltre

H Vani accessori categorie C01 e C06: 50%

F Aree scoperte (C07): 10%

F aree scoperte (C01): 20%



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

Superfici disponibili

Superficie del catasto metrico: *determinazione Agenzia del Territorio 9/08/2005*

Emanata in applicazione del comma 340 della L. 311/2004, per avvicinare la superficie catastale del DPR 138/1998 alla superficie tassabile calpestabile

- Calcolo delle superfici di tutti i vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi)
- Calcolo di tutte le superfici dei vani accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc)
- **Non sono applicate le percentuali di riduzione previste dal DPR 138/98 (allegato C)**
- Non si tiene conto delle aree scoperte delle unità immobiliari ad uso residenziale (balconi, terrazze, aree pertinenziali)
- Non si considerano nel computo i locali con altezza utile inferiore a 1,5 mt
 - »In caso di altezza unica < 1,5 mt si esclude l'intero locale
 - »In caso di altezza max e minima si esclude se l'altezza max < 1,5 mt, si include se max > 1,5 mt a prescindere dalla minima



CONFERME E MODIFICHE NELLA TARI

Superfici disponibili

Superficie del Decreto Direttore Agenzia Entrate n. 39724 del 29/03/2013) :

- Emanato ai sensi dell'art. 14, comma 9, del D.L. 201/2011, applicabile alla TARI ai sensi dell'art. 1, comma 647, L. 147/2013
- Agenzia delle Entrate rende disponibili ai comuni:
 - Dati relativi alla superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria determinata secondo i criteri del DPR 138/1998, **corredate di planimetria**
 - Superficie determinata **scorporando** per le **destinazioni abitative** le superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali, comunicanti o non comunicanti
 - Disponibilità dei dati dalla data stabilita con apposito comunicato del direttore dell'Agenzia delle Entrate
- I comuni segnalano all'Agenzia incongruenze derivanti da rilevanti scostamenti delle superfici rispetto ai dati in loro possesso



NORMA INTERPRETATIVA IMPOSTA PUBBLICITA'

(art. 1, c. 739, L. 208/2015)

L'abrogazione della norma che stabiliva la facoltà per i comuni di incrementare le tariffe dell'imposta sulla pubblicità si interpreta nel senso che l'abrogazione non ha effetto per i comuni che si erano avvalsi di tale facoltà prima dell'entrata in vigore della legge di abrogazione

Art. 23, c.7, D.L. 83/2012: abroga l'art. 11, c.10, L. 449/1997, il quale prevedeva la facoltà per i comuni di aumentare le tariffe dell'imposta sulla pubblicità e del DPA

Fino ad un massimo del 20%

Fino ad un massimo del 50%, limitatamente alle superfici superiori al metro quadrato (dal 2000)



NORMA INTERPRETATIVA IMPOSTA PUBBLICITA'

(art. 1, c. 739, L. 208/2015)

Norma interpretativa: vale per il passato

Comuni che avevano deliberato gli aumenti delle tariffe dell'imposta comunale sulla pubblicità

Prima del 26/06/2012: possono mantenere gli aumenti deliberati

Dal 26/06/2012: non era più possibile deliberare gli aumenti

In precedenza giurisprudenza oscillante

Consiglio superiore della giustizia amministrativa Siciliana, parere 318/2015: gli aumenti non potevano essere deliberati dopo il 26/06/2012, mentre potevano mantenersi quelli deliberati prima

Consiglio di Stato, sentenza n. 6201/2014: illegittima la delibera che conferma gli aumenti deliberati prima



IL CONTRIBUTO DI SBARCO

(art. 33, L. 221/2015)

Modifica alla disciplina dell'imposta di sbarco (art. 4, c. 3-bis, D.Lgs 23/2011)

Riscritto il prelievo: non più imposta di sbarco ma **contributo di sbarco**

Istituibile: *comuni con sede giuridica in isole minori o nel cui territorio insistono isole minori*

Alternativo all'imposta di soggiorno

Soggetti passivi: passeggeri che sbarcano sul territorio dell'isola minore, utilizzando **vettori** che forniscono collegamenti di linea o vettori **aeronavali** che svolgono servizio di trasporto di persone a fini commerciali, abilitati e autorizzati ad effettuare collegamenti verso l'isola



IL CONTRIBUTO DI SBARCO

Soggetti passivi: rispetto alla previgente imposta di sbarco si chiariscono i soggetti passivi (prima erano i passeggeri delle compagnie di navigazione)

Responsabili d'imposta: compagnie marittime o altri vettori

- Riscuotono il contributo con il prezzo del biglietto

- Hanno diritto di rivalsa

- Sono tenuti alla presentazione della dichiarazione ed agli obblighi del regolamento comunale (*sanzione dal 100% al 200% in caso di omessa presentazione della dichiarazione*)

- Sono tenuti al riversamento

- Prevista la sanzione di cui all'art. 13 D.Lgs 472/97 in caso di omesso, parziale o tardivo versamento



IL CONTRIBUTO DI SBARCO

Soggetti esenti:

soggetti residenti nel comune;

lavoratori;

studenti pendolari;

familiari dei soggetti che risultano aver pagato l'imposta municipale propria nel comune, che sono equiparati ai residenti.

Facoltà regolamentari

prevedere modalità applicative del contributo;

prevedere esenzioni o riduzioni per particolari fattispecie o per periodi limitati di tempo

Importo massimo del contributo: € 2,50 (€ 1,50 in precedenza)



IL CONTRIBUTO DI SBARCO

Destinazione proventi vincolata: i proventi finanziano, relativamente alle isole minori:

- interventi di raccolta e di smaltimento dei rifiuti;
- interventi di recupero e salvaguardia ambientale;
- interventi in materia di turismo, cultura, polizia locale e mobilità.

Istituita la “**tassa sui vulcani**”

per l'accesso a zone disciplinate nella loro fruizione per motivi ambientali, in prossimità di fenomeni attivi di origine vulcanica

Riscossa dalle guide o da altri soggetti individuati dall'amministrazione con avviso pubblico

Massimo di € 5,00

Proventi vincolati nella destinazione (come contributo sbarco)



Seconda parte: l'esenzione IMU e TASI per gli enti non commerciali

Dott. Stefano Baldoni

Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente Giunta esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo ANUTEL



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Normative di riferimento
- Art. 9, c. 8, D.Lgs 23/2011: *Si applica all'IMU l'esenzione di cui all'art. 7, c. 1, let i, del D.Lgs 504/92*
- Art. 1, c. 3, D.L. 16/2014: *Si applica alla TASI l'esenzione prevista dall'art. 7, c. 1, let. i, D.Lgs 504/92 e resta ferma la disciplina dell'art. 91-bis del D.L. 1/2014*
- Art. 7, let i), D.Lgs 504/92
*Sono esenti da ICI gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'art. 87, c. 1, let c) del TUIR, destinati esclusivamente allo svolgimento di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, let. a), della L. 222/85 **svolte con modalità non commerciali** (introdotto dall'art. 91-bis D.L. 1/2012)*
- Art. 91-bis D.L. 1/2011: disciplina dell'utilizzazione mista degli immobili



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- D.M. 19/12/2012, n. 200 stabilisce, ai sensi art. 91-bis, c. 3, D.L.1/2012, modificato dall'art. 9, c. 6, D.L. 174/2012
 - Modalità e procedure per la dichiarazione degli immobili con utilizzo misto
 - Elementi rilevanti per la determinazione del rapporto proporzionale ai fini dell'esenzione parziale degli immobili ad utilizzo misto
 - Requisiti generali e di settore per qualificare le attività di cui all'art. 7, c. 1, let i, del D.Lgs 504/92 come svolte con modalità non commerciali
- D.M. 26/06/2014 – approvazione modello di dichiarazione IMU-TASI
- D.M. 04/08/2014 – approvazione specifiche tecniche per l'invio telematico della dichiarazione



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Requisiti dell'esenzione**

1. **Soggettivo:** utilizzo dell'immobile da parte di soggetti di cui all'art. 87, comma 1, let. c) del Tuir (ora art. 73):
 - Enti pubblici o privati
 - Diversi dalle società
 - Residenti nel territorio dello Stato
 - Aventi per oggetto esclusivo (*quello determinato dalla legge, Statuto o atto costitutivo*) o principale (*attività essenziale per realizzare direttamente gli scopi primari indicati dalla legge, Statuto, atto costitutivo*) un'attività non commerciale
 - Esempi
 - Enti pubblici (stato, enti territoriali, aziende sanitarie, enti assistenziali pubblici, enti pubblici non economici, istituti previdenziali, università, enti di ricerca, IPAB)

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Enti privati: associazioni, fondazioni, comitati, organizzazioni di volontariato, organizzazioni non governative, associazioni di promozione sociale, associazioni sportive dilettantistiche, fondazioni ris. dalla trasformazione degli enti lirici e concertistici, ex IPAB privatizzate, Onlus, Chiesa cattolica, confessioni religiose che hanno stipulato intese con lo Stato
- Sono escluse in ogni caso dall'esenzione le **fondazioni bancarie** (*art. 9, comma 6-quinquies, D.L. 174/2012 – entrata in vigore dal 08/12/2012*)
 - Esclusione non valida nella TASI, non essendo richiamata nella norma
- Sono esclusi in ogni caso gli immobili sede dei partiti politici (*modifica apportata dal D.L. 149/2013*)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

2. **Oggettivo:** destinazione dell'immobile allo svolgimento di attività

- Assistenziali
- Previdenziali
- Sanitarie
- Didattiche
- Ricettive
- Culturali
- Ricreative
- Sportive
- Attività di religione o culto, dirette all'esercizio del culto o alla cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi, all'educazione cristiana (*fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto compatibile con gli artt. 8-19 della Cost. e pertinenze già esenti in base all'art. 7, comma 1, let. D*)*

* *Incluse le attività di religione e culto individuate in base alle intese fissate con le varie Confessioni religiose e le attività di culto degli enti ed istituti eretti in enti morali (DM 26/06/2014)*

- **Ricerca scientifica** (dal 2014) – art. 2 D.L. 102/2013
- Definizione delle attività contenuta nell'art 1 del D.M. 200/2012



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Requisito oggettivo: considerazioni giurisprudenziali
 - Attività svolte:
 - Svolgimento effettivo di una delle attività elencate
 - » Deve essere dimostrato dal contribuente e non può desumersi SOLO da documenti che attestino a priori il tipo di attività o dallo Statuto (*Cassazione, sent. n. 10092/05, 1064/2005, 5485/2008*)
 - Utilizzo TOTALE dell'immobile per lo svolgimento dell'attività
 - » L'esenzione non spetta se l'immobile è destinato anche ad altri usi (*Cassazione, sent. n. 5747/2005-10092/2005*) anche se non prevalente (*Consiglio Stato parere 266/96*) – requisito valido per l'ICI ma NON per l'IMU dal 2013
 - Esenzione all'area fabbricabile
 - » Non compete anche se coltivata poiché la coltivazione del fondo non rientra tra le attività agevolate pur se i proventi sono destinati in favore dei meno abbienti, poiché è comunque produttiva di reddito (*Cassazione, sentenza n. 15552 del 02/07/2009*)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Requisito oggettivo: considerazioni giurisprudenziali

- Attività svolte:

- Irrilevanza della classificazione catastale del fabbricato

- » Spetta il beneficio se il fabbricato è effettivamente destinato alle attività agevolate anche se la classificazione catastale è in contrasto con la destinazione effettiva
 - » E' onere del contribuente dimostrare la destinazione effettiva
 - » La destinazione catastale può essere solo un indizio (*Cassazione, sent. n. 19732/2010*)

- Affitto di terreni agricoli da parte dell'Università di Agraria

- » L'affitto di un terreno agricolo per il suo sfruttamento, anche se a modesto canone, eccede il limite dell'attività assistenziale, anche se previsto dallo statuto, denotando un carattere lucrativo e non solo assistenziale

- Immobile destinato a convento: spetta l'esenzione poiché si tratta di un immobile posseduto da un ente religioso destinato ad una delle attività di cui all'art. 16, let. A, della L. 222/85, "cura e formazione delle anime", attività non commerciale (*sentenza Cass. 26657/2009*)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Utilizzo e titolarità immobile: considerazioni

- Necessità della coincidenza tra utilizzatore e possessore dell'immobile ai fini dell'esenzione
 - Corte Costituzionale, sentenze n. 426/2006 e 19/2007
 - Legittimità costituzionale dell'art. 59, comma 1, let c, D.Lgs 446/97
- Necessità di utilizzo diretto da parte del titolare dei diritti reali
 - *Cassazione, sentenza n. 28160/2008*
 - No esenzione per IACP perché non spetta nel caso di utilizzo indiretto anche se per finalità di pubb. Interesse
 - *Cassazione, sentenze n. 3843/2013-7385/2012*
 - *Cassazione sentenza n.2221 del 31/01/2014: l'agevolazione spetta alla duplice condizione dell'utilizzo diretto da parte dell'ente possessore ed all'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari non produttive di reddito, **escludendo ogni caso di utilizzazione indiretta anche se assistito da finalità di pubblica utilità***
- Esclusione degli immobili concessi in locazione
 - *Cassazione, sentenze n. 10646/2005-8054/2005-18549/2003*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Utilizzo e titolarità immobile: considerazioni

- Esclusione immobili concessi in comodato ad enti no profit per finalità agevolate?
 - Cassazione, sentenza n. 22201/2008 -21329/2008
 - Non spetta l'esenzione nel caso di associazione che concede in comodato ad ente no profit *dovendosi escludere l'esenzione per i beni immobili non direttamente utilizzati per lo scopo istituzionale, indipendentemente dalla natura, gratuita od onerosa, con la quale ne risultasse ceduto ad altri l'utilizzo*
 - Cassazione, sentenza n. 18838/2006
 - Non spetta l'esenzione comodato ad associazione
 - Corte Costituzionale, ordinanze n. 426/2006-19/2007
 - *l'esenzione dall'ICI spetta per i fabbricati a condizione che gli stessi, oltre che utilizzati, siano anche posseduti dall'ente non commerciale utilizzatore*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Utilizzo e titolarità immobile: considerazioni

- Esclusione immobili concessi in comodato ad enti no profit per finalità agevolate?
 - *Ministero dell'Economia, risoluzione n. 4/DF del 04/03/2013*
 - Spetta l'esenzione se l'immobile è concesso in comodato da un ente non commerciale ad un altro per finalità agevolate (*critiche*)
 - Spetta l'esenzione se l'immobile è concesso in comodato da un ente non commerciale ad un altro appartenente alla stessa struttura, per attività agevolate
 - *Cassazione, sentenza n. 25508/2015*
 - Spetta l'esenzione se l'immobile è concesso in comodato ad un altro ente no profit, **quando tra i due c'è un rapporto di stretta strumentalità nella realizzazione dei compiti**
 - Non è un cambiamento di rotta della giurisprudenza, in quanto limitata al caso specifico in cui comodante e comodatario siano caratterizzati da una stretta strumentalità per realizzare i propri obiettivi (immedesimazione organica)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Utilizzo e titolarità immobile: considerazioni

- Esclusione immobili concessi in comodato ad enti no profit per finalità agevolate?
 - *Commissione tributaria regionale di Roma, sentenza n. 6546/2014:* non spetta l'esenzione ICI per l'immobile di un'associazione sportiva dilettantistica concesso in comodato a terzi per svolgere il servizio di ristorazione verso i soci, poiché l'attività di ristorazione è diversa da quelle agevolate
 - *Commissione tributaria regionale della Toscana, sentenza n. 2096 del 02/12/2015:* immobili concessi in uso gratuito dall'ente non commerciale proprietario ad una società che svolge attività scolastica – non spetta l'esenzione per mancata coincidenza del soggetto proprietario ed utilizzatore (oltre che per la natura commerciale dell'attività svolta)
 - *Cassazione sentenza n. 14913/2016:* non spetta l'esenzione nel caso di un immobile concesso in comodato da un ente no profit ad un altro ente no profit anche se trattasi di un diverso soggetto giuridico
 - *Richiamato il principio della Corte Costituzionale (ord. 429/2006) per il quale ci vuole identità tra possessore e utilizzatore*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– Utilizzo e titolarità immobile: considerazioni

- Per gli enti religiosi l'esenzione ICI spetta solo per attività religiose, nel caso di attività ricettive devono sussistere i requisiti di «non commercialità dell'attività» (*Cassazione n. 13971/2016*)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- Requisito delle "attività aventi natura non esclusivamente commerciale" eliminato dall'art. 91-bis del D.L. 1/2012
- Introduzione dal 2012 della necessità che le attività agevolate siano svolte **CON MODALITA' NON COMMERCIALI**
- Requisiti generali e di settore necessari per qualificare le attività agevolate come svolte con modalità non commerciali stabiliti dal DM 200/2012 (*art. 9, commi 6 e 6-ter, D.L. 174/2012*)
 - Specifica normativa introdotta dal D.L. 174/2012 per rispondere ai rilievi di legittimità mossi dal Consiglio di Stato (*Parere 7658 del 27/09/2012*)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- Considerazione sui requisiti
 - *attività aventi natura non esclusivamente commerciale* (vigente nell'ICI fino al 2011)
 - *Attività svolte con modalità non commerciali* (vigente nell'IMU dal 2012)
- Il requisito vigente nell'ICI non è più applicabile in seguito alla disapplicazione della norma dell'art. 7, c. 1, lett. i, conseguente alla decisione della Commissione Europea (comunicato 19/12/2012)
 - *Dichiarazione di incompatibilità con le norme sul divieto di aiuti di Stato della previgente disciplina ICI e della circolare MEF 2/df/2009*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- *Non è stato ingiunto all'Italia di recuperare l'indebito aiuto di Stato perché il recupero per il periodo 2006-2011 è "oggettivamente impossibile" (circostanza confermata dalle sentenze del Tribunale dell'Unione europea cause T-219/13 e T-220/13)*
- **Conseguenze:**
 - Non è più applicabile il parametro delle attività con natura non esclusivamente commerciale nell'ICI (fino al 2011) e le indicazioni della circolare n. 2/df/2009
 - Occorre far riferimento ai parametri dell'*attività non commerciale* previsti dalla disciplina europea "*qualunque attività effettuata dietro corrispettivo*" oppure a quelli del DM 200/2012 (per l'IFEL, nota del 01/06/2015)
 - Vedasi sentenze Cass. 14225/14226-2015 che hanno disconosciuto il diritto all'esenzione per una scuola paritaria con pagamento rette



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- Conseguenze:
 - Secondo i principi comunitari per escludere la natura commerciale di un'attività **non è rilevante l'assenza dello scopo di lucro, quanto il carattere non economico che deve qualificare l'attività non commerciale. Per consolidato avviso della Corte di Giustizia, l'offrire sul mercato beni e servizi costituisce sempre un'attività economica**
 - Possibile seguire, per individuare nella disciplina ante 2012, le attività non esclusivamente commerciali il principio fornito dal Consiglio di Stato e recepito dal D.M. 200/2012 (vedi poi)



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- Secondo la Corte di Cassazione (sentenza n. 6711/2015), il previgente requisito dell'attività con natura non esclusivamente commerciale, va inteso come riferibile alle specifiche modalità di esercizio delle attività in questione, tali, da un lato da **escludere gli elementi tipici dell'economia di mercato** (quali il lucro soggettivo e la libera concorrenza) e da affermare presenti, invece, dall'altro, le finalità solidaristiche insiste nella ratio della fattispecie di esenzione
- Non è tale l'attività sanitaria svolta da una fondazione pur convenzionata con il servizio pubblico se non si prova l'assenza degli elementi tipici dell'economia di mercato e che la stessa è meramente accessoria al servizio pubblico

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

3. Attività svolte con modalità non commerciali

- *Cassazione sentenza n. 4342/2015: l'esenzione ICI non spetta nel caso in cui l'immobile non sia destinato esclusivamente ad un'attività agevolata non esclusivamente commerciale, escludendosi l'esenzione nel caso di utilizzazione promiscua, ammessa invece nell'IMU*
- *La sentenza ha escluso il beneficio per un immobile di un ente religioso destinato ad attività sanitarie svolte dietro corrispettivo*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Definizione “modalità non commerciali” (DM 200/2012, art. 1)**
 - *Modalità di svolgimento delle attività istituzionali **prive di scopo di lucro** che, conformemente al diritto dell'unione europea, per loro natura **non si pongono in concorrenza con altri operatori del mercato** che tale scopo perseguono e costituiscono espressione dei **principi di solidarietà e sussidiarietà***



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Requisiti per qualificare le attività come svolte con modalità non commerciale (D.M. 200/2012)**
- **Generali (art. 3):** lo statuto o l'atto costitutivo dell'ente non commerciale devono prevedere
 1. Divieto di distribuire utili e avanzi di gestione, fondi, riserve o capitale durante la vita dell'ente a amministratori, soci, partecipanti, lavoratori, collaboratori, salvo che:
 - Non siano imposte dalla legge
 - Non siano effettuate in favore di enti che per legge, statuto o regolamento fanno parte della medesima e unitaria struttura e svolgono la stessa attività o **altre attività istituzionali previste dalla normativa vigente**;
(sempre rientranti tra quelle della lettera i dell'art. 7 D.Lgs 504/92) – Rm 3/df del 04/03/2013



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

2. Obbligo di reinvestire gli utili e avanzi di gestione esclusivamente per lo sviluppo delle attività funzionali al perseguimento dello scopo istituzionale di solidarietà sociale
 3. Obbligo di devolvere il patrimonio in caso di scioglimento ad altro ente non commerciale che svolga **analoga attività istituzionale***, salvo legge
- Obbligo di adeguamento dello Statuto entro il 31/12/2012 (art. 7, DM 200/2012) – termine ORDINATORIO (*RM n. 3/df 04/03/2013*)
 - enti ecclesiastici civilmente riconosciuti
 - Non è necessaria la modifica dello statuto ma solo scrittura privata registrata (non applicabilità norme del codice civile, impossibilità di imporre lo statuto)
- R.M. 1/DF del 03/12/2012*
- * Attività affine o omogenea o di sostegno all'attività istituzionale svolta dall'ente in scioglimento (Rm 04/03/2013)*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore (art. 4):**
 - Attività assistenziali e sanitarie:
 - *Attività convenzionate, accreditate o contrattualizzate*
 - Complementari o integrative al servizio pubblico
 - Prestazione di servizi assistenziali e sanitari
 - Alle condizioni previste dal diritto dell'UE e nazionale
 - In forma gratuita o con applicazione importi richiesti dalla normativa
 - *Attività non convenzionate, accreditate o contrattualizzate*
 - Svolte in forma gratuita o con corrispettivi simbolici MASSIMO NON oltre la META' dei corrispettivi medi previste per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nell'ambito territoriale, avuto riguardo anche all'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore** (art. 4):
 - Attività didattiche:
 - Devono essere paritarie a quella statale
 - La scuola deve avere un regolamento che garantisce la non discriminazione nell'accettare gli alunni
 - Rispetto degli obblighi
 - *Accompagnamento alunni con handicap*
 - *Applicazione CCNL al personale*
 - *Adeguatezza delle strutture agli standard*
 - *Pubblicità del bilancio*
 - *Attività a titolo gratuito o con corrispettivi simbolici tali da coprire solo una frazione del costo, tenuto conto dell'assenza di relazione con lo stesso*

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore (art. 4):**
 - Attività ricettive, culturali, ricreative e sportive:
 - Svolte a titolo gratuito o con corrispettivi simbolici
MASSIMO NON oltre la META' dei corrispettivi medi previste per analoghe attività svolte con modalità concorrenziali nell'ambito territoriale, avuto riguardo anche all'assenza di relazione con il costo effettivo del servizio
 - Definizioni ed esempi
 - ATTIVITA' RICETTIVE:
 - Accessibilità limitata ai destinatari finalità istituzionali
 - Discontinuità dell'apertura
- Esempi: attività di accoglienza strumentali al culto, housing sociale, casa dello studente, pensionato universitario, turismo sociale



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore (art. 4):**
 - Definizioni ed esempi
 - ATTIVITA' CULTURALI:
 - Diffusione della cultura e dell'arte (biblioteche, musei, cinema, teatri)
 - ATTIVITA' RICREATIVE:
 - Dirette all'animazione del tempo libero (circoli ricreativi)
 - ATTIVITA' SPORTIVE
 - Svolte dalle associazioni sportive affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi dell'art. 90 L. 289/2002
 - Rientranti nelle discipline riconosciute dal CONI

L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore (art. 4):**
 - Definizioni ed esempi
 - **ATTIVITA' SPORTIVE**
 - Nell'immobile deve svolgersi solo attività sportiva agonistica organizzata direttamente, escludendo la mera messa a disposizione dell'immobile a terzi
 - L'importo della quota di iscrizione (simbolico o non superiore alla metà dei prezzi medi fissati per attività svolte nello stesso ambito territoriale), serve alle associazioni e società sportive dilettantistiche per le quote che devono pagare alle federazioni nazionali
 - **ATTIVITA' DI RICERCA SCIENTIFICA**
 - Attività di formazione per disporre di risorse umane più qualificate
 - Attività di ricerca e sviluppo
 - Attività di diffusione della ricerca

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Di settore** (art. 4):
 - Definizioni ed esempi
 - **ATTIVITA' DI RICERCA SCIENTIFICA**
 - Le attività di trasferimento della tecnologia rivestono carattere non economico quando siano di natura interna e i redditi relativi sono tutti reinvestiti nelle attività principali degli organismi interessati



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Decorrenza dei requisiti:**
 - Dall'anno 2012 poiché:
 - La decorrenza dal 01/01/2013 riguarda solo il rapporto proporzionale
 - L'art. 91-bis D.L. 1/2012, come modificato dall'art. 9, c. 6, D.L. 174/2012 stabilisce che i requisiti per qualificare l'attività non commerciale sono stabiliti dal D.M. 200/2012
 - Critica: la norma è entrata in vigore solo da dicembre 2012 – retroattività norma tributaria – principi statuto del contribuente
 - Non sanzionabile ?
- RM 1/2012*



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Unità immobiliari a destinazione MISTA**
 - Regola generale: non sono esenti dall'IMU
 - **Eccezione** posta dall'art. 91-bis del D.L. 1/2012 solo dal 01/01/2013
 - Quindi: non applicabile nell'ICI, in cui l'esenzione si ha solo per gli immobili destinati esclusivamente ad attività non commerciali
 - Applicabile solo dall'IMU 2013 e NON anche per il 2012
 - **Definizione** (art. 1 D.M. 200/2012): utilizzo dello stesso immobile per lo svolgimento di:
 - attività agevolate con modalità non commerciali
 - attività agevolate con modalità commerciali o attività diverse da quelle agevolate

L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

IPOTESI DI UTILIZZO MISTO (*art. 91-bis D.L. 1/2012*)

- a. Possibile separare la parte commerciale (o destinata ad attività non agevolate), destinata ad attività agevolate con modalità non commerciali**
- Frazione in cui si svolge l'attività di natura non commerciale identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti **ESCLUSIVAMENTE A TALE ATTIVITA': ESENTE**
 - Frazione residua: applicazione norme sull'obbligo di separazione catastale delle porzioni con autonomia funzionale e reddituale permanente (art. 2, c. 41-42-43, DL 262/2006)
 - » Rendite catastali dichiarate o attribuite con effetto fiscale dal 01/01/2013
 - » Secondo l'IFEL (nota del 01/06/2015) l'accatastamento andava operato entro il 24/12/2014, in coerenza con il termine di 9 mesi previsto dall'art. 2, c.41-43, DL 262/2006



L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

b. **NON** è possibile separare la parte commerciale (o destinata ad attività non agevolate), destinata ad attività agevolate con modalità non commerciali

- Esenzione in **proporzione** all'utilizzazione non commerciale dell'immobile risultante da apposita **dichiarazione**
- A partire dal 01/01/2013
 - **Rapporto proporzionale** (art. 5 D.M. 200/2012) da applicare alla **rendita catastale** per ottenere la base imponibile IMU
 - **Dichiarazione**
 - Obbligo di presentazione della dichiarazione per l'applicazione dell'esenzione in misura proporzionale (art. 91-bis, c. 3, D.L. 1/2012)
 - Modalità e procedure stabilite dall'apposito D.M. (n. 200/2012) – art. 91-bis, c. 3, D.L. 1/2012

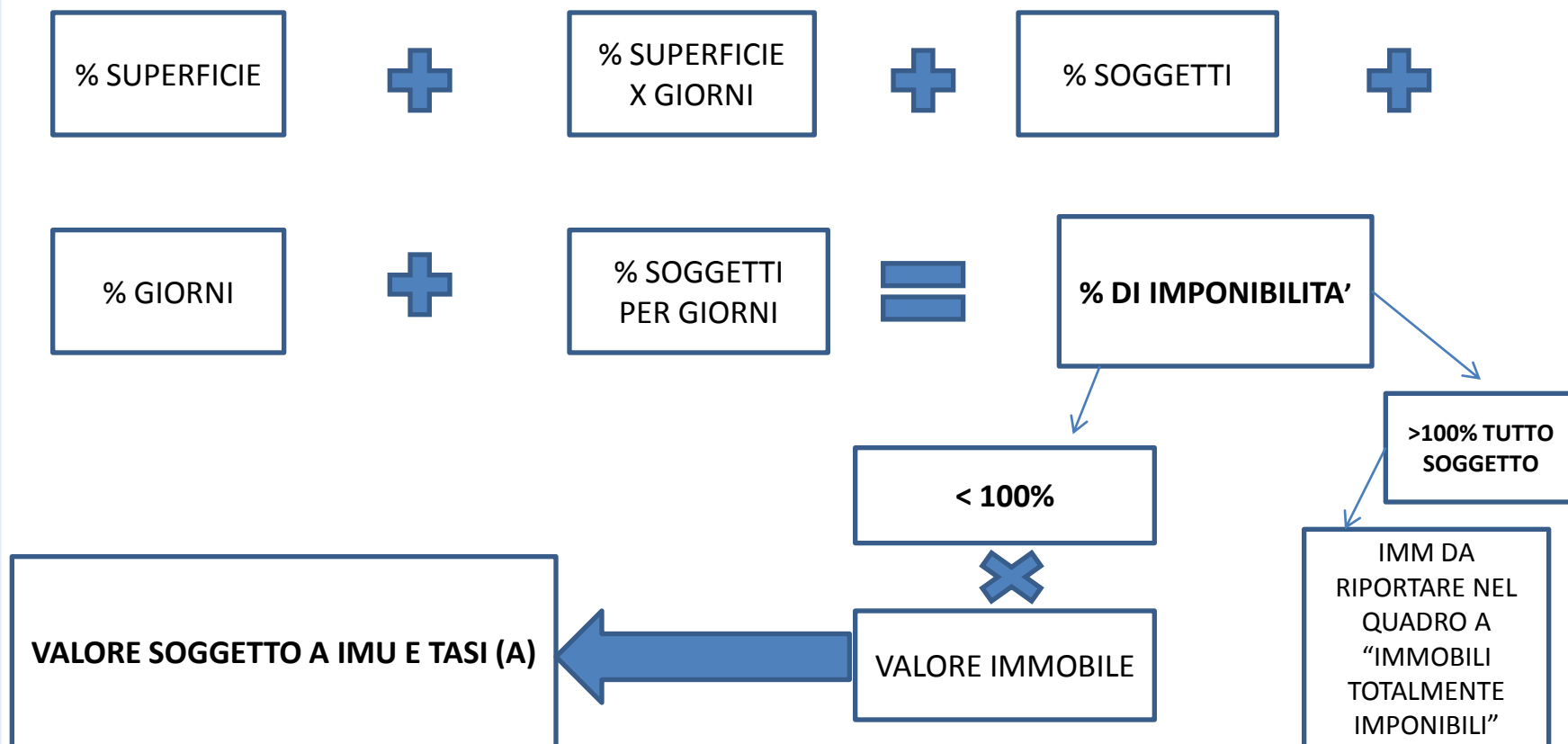


L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Unità immobiliari ad utilizzo misto:**
 - Superficie attività non agevolate o comm.li/ Superficie totale
Intesa come superficie effettiva e non catastale (DM 26/06/2014)
- **Unità immobiliari ad utilizzo misto indistinto**
 - Numero soggetti attività non agevolate o comm.li / totale soggetti (*escluse le visite per adempimenti obbligatori per legge o campagne gratuite per le strutture sanitarie – DM 26/06/2014*).
- **Utilizzo misto limitato a specifici periodi dell'anno (anche nei casi precedenti)**
 - Giorni di utilizzo per attività non agevolate o comm.li / 365 (o totale giorni di utilizzo)
- Gli enti non commerciali sono tenuti a tenere a disposizione dei comuni la documentazione da cui risultino gli elementi rilevanti per la determinazione delle percentuali (*art. 7 DM 200/2012*)

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO PROPORZIONALE
 - *ATTIVITA' DIDATTICA (quadro B dichiarazione ENC)*

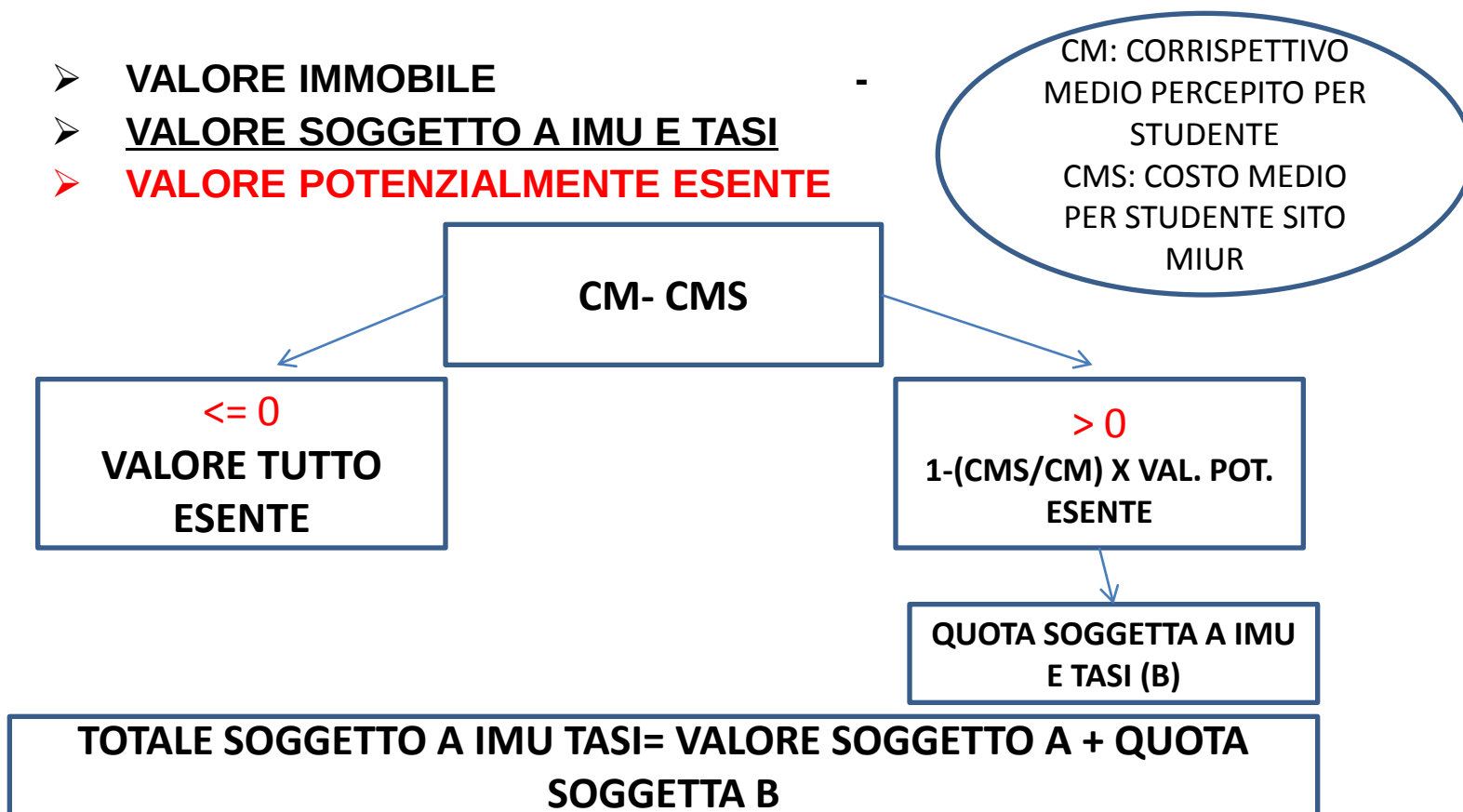




L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

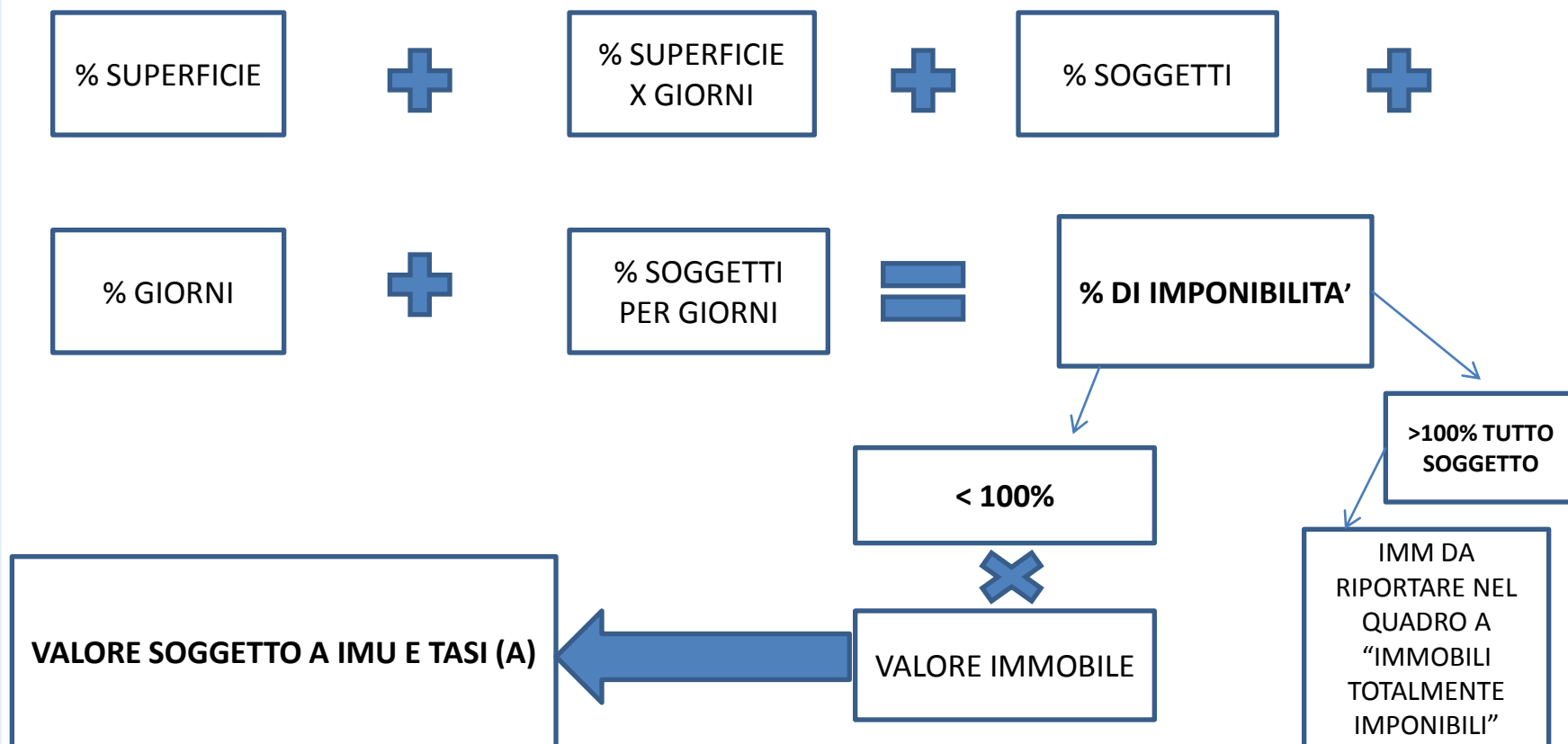
- DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO PROPORZIONALE
 - *ATTIVITA' DIDATTICA*

- VALORE IMMOBILE
- VALORE SOGGETTO A IMU E TASI
- **VALORE POTENZIALMENTE ESENTE**



fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO PROPORZIONALE
 - *ALTRE ATTIVITA'* (quadro B dichiarazione ENC)





L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

– ESEMPIO DI APPLICAZIONE DEL RAPPORTO PROPORZIONALE

- ISTITUTO SCOLASTICO DI ENTE NON COMMERCIALE
- **VALORE CATASTALE IMMOBILE:** € 250.000
 - CM: € 8.075,00
 - CMS: € 6.634,15
- **SUPERFICIE DESTINATA AD ATTIVITA' COMMERCIALE:** MQ 500
- **SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE:** MQ 1500
- **PERIODO DI SVOLGIMENTO ATTIVITA' COMMERCIALE:** 6 MESI
- **CALCOLO RAPPORTO:**
 - $500 / 1500 + 6 / 12 = 83,36\%$
 - **QUOTA SOGGETTA:** $250.000 \times 83,36\% = \text{€ } 208.400$
 - **QUOTA POTENZIALMENTE ESENTE** $(250.000 - 208.400) = \text{€ } 41.600$
- **DETERMINAZIONE QUOTA SOGGETTA (CM > CMS)**
 - $\text{CMS} / \text{CM} = 82,13\%$
 - **QUOTA SOGGETTA** $= (41.600 \times (100 - 82,13)\%) = \text{€ } 7.433,92$

TOTALE SOGGETTO

fi L'ESENZIONE PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- APPLICAZIONE DEL RAPPORTO PROPORZIONALE
 - Secondo l'IFEL il calcolo è errato poiché nel caso di una porzione dell'immobile in cui l'attività commerciale è svolta solo per un certo periodo di tempo, i rapporti vanno moltiplicati e non sommati. Nell'esempio
 - $500/1500 \times 6/12 = 16,67\%$ *percentuale di tassazione dell'immobile e non 83,36%*



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Dichiarazione IMU enti non commerciali** (*art. 1, c. 719, L. 147/2013*)
 - Ai fini dell'IMU e delle norme dell'art. 91-bis DL 1/2012 (utilizzo misto degli immobili), gli enti non commerciali presentano la dichiarazione
 - Esclusivamente in via telematica, con modalità stabilite da apposito DM
 - Per il 2013, entro il termine ordinario
 - Per il 2012, con le stesse modalità e lo stesso termine del 2013 (01/12/2014)
 - Risolto il contrasto tra diverse norme ed interpretazioni
- **Modello dichiarazione IMU-TASI Enti non Commerciali (DM 26/06/2014)**
 - Modello utilizzabile SOLO dagli enti non commerciali che possiedono immobili oggetto dell'esenzione di cui all'art. 7, let. I, D.Lgs 504/92 e NON dagli altri che devono utilizzare il modello ordinario (DM 30/10/2012)



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- **Modello dichiarazione IMU-TASI Enti non Commerciali (DM 26/06/2014)**
 - Vanno dichiarati tutti gli immobili posseduti
 - Immobili **totalmente esenti art. 7 let. I**
 - Immobili **parzialmente esenti art. 91-bis DL 1/2012**
 - Immobili **soggetti interamente ad IMU**
- **Specifiche tecniche DM 04/08/2014:** obbligo di invio telematico
- **Riassumendo:**
 - **Gli enti non commerciali che possiedono immobile esenti (in tutto o in parte) ai sensi dell'art. 7 let. I e immobili imponibili:** obbligo di presentazione della dichiarazione IMU/TASI ENC in forma telematica
 - **Gli enti non commerciali che possiedono immobili soggetti al tributo o immobili esenti per altre cause diverse dalla lett. i:** dichiarazione ordinaria in forma cartacea (IFEL, nota del 01/06/2015).



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Versamento IMU enti non commerciali (*art. 1, c. 721, L. 147/2013*)
- Regole valide anche per la TASI
- Modalità particolari per il versamento IMU da parte degli enti non commerciali
 - La norma non si limita solo alle fattispecie dell'art. 91-bis DL 1/2012, ma genericamente agli enti non commerciali per l'IMU di cui all'art. 13 DL 201/2011
 - Tuttavia le difficoltà nascono solo per gli enti che devono applicare la riduzione proporzionale per utilizzo promiscuo (che conoscono il rapporto definitivo solo dopo la chiusura dell'esercizio)
- 1. Utilizzo esclusivo del modello F24
 - Non è richiamato il bollettino postale, ma solo le modalità di cui all'art. 17 D.Lgs 241/1997



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Versamento IMU enti non commerciali (*art. 1, c. 721, L. 147/2013*)
 2. Versamento in 3 rate
 - Prima rata: pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente – entro 16/06
 - Seconda rata: pari al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente – entro il 16/12
 - Terza rata: a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta – entro il 16/06 dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento
 3. Compensazione crediti
 - Versamenti eseguiti compensando con i crediti **nei confronti dello stesso comune** risultante dalla dichiarazione presentata successivamente al 01/01/2014
 4. Compilazione quadro C dichiarazione enti non commerciali
 5. Compilazione quadro D dich nel caso di crediti per chiederne la compensazione (con F24 verso lo stesso comune) o il rimborso (sempre necessaria comunque l'istanza)

- **Il versamento dell'IMU 2013 per gli immobili ad utilizzo misto** (RM n. 7/DF del 05/06/2013)
 - Dal 2013 operano le nuove regole sull'utilizzo misto, pertanto:
 - *Prima rata IMU 2013*: da versare in modo stimato in base agli utilizzi prospettici
 - *Saldo IMU 2013*: importo ancora stimato poiché i dati definitivi per il calcolo del rapporto saranno disponibili solo il 31/12/2013 – **Obbligo di congruaggio con la prima rata 2014**
 - *Prima rata IMU 2014*: da versare in misura pari al 50% dell'imposta relativa all'anno precedente così come determinata definitivamente sulla base del bilancio dell'ente non comm.le



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Versamento IMU enti non commerciali (*art. 1, c. 721, L. 147/2013*)
 - Esempio: anno 2014
 - Imposta pagata nel 2013 per il medesimo anno: **€ 1.000**
 - Calcolo rapporto proporzionale definitivo 2013: imposta dovuta (imposta complessivamente corrisposta) **€ 1.100**
 - Versamento 16/06/2014:
 - Conguaglio 2013: **€ 100 (1.100- 1.000)**
 - Prima rata 2014: **€ 550 (50% di 1.100)**
 - Presentazione dichiarazione IMU 2013
 - Versamento 16/12/2014
 - Seconda rata 2014: **€ 550 (50% di 1.100)**



DISPOSIZIONI PER GLI ENTI NON COMMERCIALI

- Versamento IMU enti non commerciali (*art. 1, c. 721, L. 147/2013*)
 - Esempio: anno 2015
 - Imposta pagata nel 2014 per il medesimo anno: **€ 1.100**
 - Calcolo rapporto proporzionale definitivo 2014: imposta dovuta (imposta complessivamente corrisposta): **€ 900**
 - Presentazione dichiarazione IMU 2014 (prima del versamento del 16/06/2015): **credito € 200 (1.100-900)**
 - Versamento 16/06/2015:
 - Conguaglio 2014: - **€ 200**
 - Prima rata 2015: **€ 250**
 - ((50% di € 900) – credito 2014 € 200) = € 250
 - Versamento 16/12/2015
 - Seconda rata 2015 € 450 (50% di 900)



Terza parte: Il trattamento IMU e TASI di particolari fattispecie

Dott. Stefano Baldoni

*Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente Giunta
esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo ANUTEL*



L'ABITAZIONE PRINCIPALE

La definizione di abitazione principale ai fini IMU

(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 e 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.

Requisiti

Deve trattarsi di un'unica unità immobiliare

Non ammessa l'agevolazione per più di una unità immobiliare

(possibile invece nell'ICI – Cassazione, sentenze 25902/2008 – 3397/2010), purché non si trascenda la categoria catastale

Unità immobiliari fuse ai fini fiscali: facoltà introdotta dall'Agenzia del territorio con la nota del 21/02/2002



L'ABITAZIONE PRINCIPALE

La definizione di abitazione principale ai fini IMU

Requisiti

Unità immobiliari fuse ai fini fiscali:

Si tratta di due unità immobiliari contigue che non possono fondersi catastalmente di norma per mancata coincidenza dei soggetti intestatari

Possibile considerare le due unità immobiliari come una unica, a condizione che la fusione risulti dal catasto e che vi sia stato l'adeguamento della rendita catastale o della classe delle due unità immobiliari per considerarle un tutt'uno.

Destinata a residenza anagrafica e dimora abituale del possessore

Destinata a residenza anagrafica e dimora abituale del suo **nucleo familiare**



L'ABITAZIONE PRINCIPALE

La definizione di abitazione principale ai fini IMU

Requisiti

L'ipotesi di residenze anagrafiche separate tra coniugi

Nell'ICI: perdita dell'agevolazione prevista per l'abitazione principale salvo dimostrazione dell'intervenuta frattura del rapporto coniugale (Cassazione, sentenza n. 14839/2010 – ordinanza n. 2109/2009)

Nell'IMU: vige regola generale che la separazione della residenze dei coniugi determina la perdita del diritto all'agevolazione

- Se le abitazioni sono ubicate **nello stesso comune** l'agevolazione spetta per una sola delle due (quella di residenza dei figli o in mancanza a scelta dei coniugi – obbligo dichiarativo)
- Se le abitazioni sono ubicate **in comuni diversi**

Secondo il MEF (circ. N. 3/df/2012) l'agevolazione spetta per entrambe le abitazioni a condizione che vi sia un'effettiva separazione della dimora (per cause reali es: motivi di lavoro)

La tesi più rigorosa esclude comunque il beneficio per la mancanza del requisito della casa familiare



L'ABITAZIONE PRINCIPALE

Trattamento nell'IMU

- Nell'IMU l'abitazione principale è **ESCLUSA DAL TRIBUTO DALL'ANNO 2014, PURCHE' NON APPARTENGA ALLE CATEGORIE CATASTALI A/1/-A/8-A/9**
- Dal 2014: **ESCLUSIONE DAL TRIBUTO**
- 2013:
 - Non dovuta la prima rata (D.L. 102/2013)
 - Non dovuta la seconda rata (art. 1, c. 1, D.L. 133/2013)
 - Dovuta la MINI-IMU solo nei comuni che avevano deliberato un'aliquota superiore a quella base (4 per mille), in misura pari al 40% (art. 1, c. 5, D.L. 133/2013), scadenza 24/01/2014
- 2012: soggetta al tributo con aliquota agevolata (massimo 6 per mille) e detrazione (base di € 200, oltre alla detrazione di € 50 per ogni figlio dimorante e residente di età fino a 26 anni)



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

- Fattispecie equiparate per legge
- Fattispecie equiparate in via facoltativa
- Fattispecie escluse dall'IMU



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

Fattispecie equiparate per legge

Abitazione dei cittadini italiani residenti all'estero: *a partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (art. 13, comma 2, D.L. 201/2011)*



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ESTERO

(art. 9-bis D.L. 47/2014)

- Eliminata dal 2014 l'equiparazione facoltativa all'abitazione principale dell'unità immobiliare dei cittadini residenti all'estero

Soppressa la parte del comma 2 dell'art. 13 DL 201/2011

Effetti:

- Equiparazione non più ammessa dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 47/2014 (L. 80/2014 – gu 27/5/2014)
- Regolamenti esistenti: permane l'equiparazione? Precedente in materia di imposta comunale sulla pubblicità
- Dubbi: eliminata la facoltà di equiparazione, pur a fronte dell'equiparazione per legge



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ESTERO

(art. 9-bis D.L. 47/2014)

- Equiparazione per legge dal 2015 per
 - Una sola unità immobiliare posseduta nel territorio italiano a titolo di proprietà o usufrutto
 - NON locata e NON data in comodato
 - *Nel caso di più immobili sceglie il contribuente (RM 10/df del 05/11/2015)*
 - Da cittadini italiani residenti fuori del territorio dello Stato
 - Iscritti AIRE
 - Già pensionati nei paesi di residenza
 - *Devono percepire o pensioni in convenzione internazionale o pensioni estere erogate dal paese di residenza*
 - *Non vi rientra chi percepisce pensioni italiane o pensioni estere erogate da uno stato diverso da quello di residenza*
 - *Può trattarsi di qualsiasi tipo di pensione (anche di invalidità)*

R.M. N. 6/DF DEL 26/06/2015

ABITAZIONE CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ESTERO

(art. 9-bis D.L. 47/2014)

Differenze rispetto alla norma previgente:

- Esclusa l'equiparazione delle abitazioni in comodato
 - Precisato che si può beneficiare dell'agevolazione per solo 1 unità immobiliare
 - Limitata l'agevolazione agli iscritti AIRE ed ai pensionati nei paesi di residenza
-
- **Trasferimento compensativo**
 - Per tutte le agevolazioni afferenti alla fattispecie dell'abitazione dei cittadini italiani residenti all'estero (IMU, TASI e TARI)
 - Importo del trasferimento: complessivi € 2 milioni per tutti i comuni
 - Anno di erogazione: dal 2015



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ESTERO

- Trattamento IMU:
 - 2012-2013:
 - Come abitazione principale se equiparata dal regolamento comunale (aliquota agevolata e detrazione – non assoggettata al tributo salvo mini-imu nel 2013)
 - 2014: soggetta al tributo in modo ordinario (non più equiparabile all'abitazione principale)
 - Dal 2015: esclusa da IMU per legge
- Trattamento TASI
 - 2014: soggetta come altra abitazione
 - 2015: trattamento previsto per l'abitazione principale con riduzione del tributo ad 1/3
 - 2016: esclusa da Tasi, in quanto equiparata all'abitazione principale



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

Fattispecie equiparate in via facoltativa

Abitazione anziani o disabili ricoverati: *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 (art. 13, comma 2, D.L. 201/2011)*

Requisiti per l'agevolazione:

Abitazione posseduta a titolo di proprietà o usufrutto (dubbi sul diritto di abitazione)

Possessore anziano o disabile ricoverato in modo permanente, con residenza nell'istituto

Abitazione non concessa in locazione



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE PENSIONATI O DISABILI RICOVERATI

- **Trattamento IMU:**
 - 2012-2013:
 - Come abitazione principale se equiparata dal regolamento comunale (aliquota agevolata e detrazione – non assoggettata al tributo salvo mini-imu nel 2013)
 - 2014: esclusa dal tributo se equiparata
 - Dal 2015: esclusa dal tributo se equiparata
- **Trattamento TASI**
 - 2014: trattamento previsto per l'abitazione principale se equiparata
 - 2015: trattamento previsto per l'abitazione principale se equiparata
 - 2016: trattamento previsto per l'abitazione principale se equiparata

fi LE FATTISPECIE EQUIPARATE

Fattispecie equiparate in via facoltativa

Abitazioni concesse in comodato: *i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta di **primo grado**, a condizione che la utilizzino come abitazione principale. L'agevolazione opera solo limitatamente alla quota di rendita catastale non eccedente il valore di € 500 oppure se il comodatario appartiene ad un nucleo familiare con ISEE NON superiore a € 15.000 annui. Nel caso di più unità immobiliari dello stesso soggetto passivo concesse in comodato l'agevolazione spetta per UNA sola. (art. 13, comma 2, D.L. 201/2011)*

NON PIU' POSSIBILE DAL 2016



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE CONCESSE IN COMODATO A PARENTI DI 1° GRADO

- **Trattamento IMU:**
 - 2012: non equiparabile all'abitazione principale, soggetta con aliquota di base (o aliquota agevolata comunale)
 - 2013: equiparabile all'abitazione principale se non in categoria A/1-A/8-A/9 – criteri definibili dal comune compreso livello ISEE (max una unità immobiliare)
 - Contributo statale compensativo (art. 2-bis D.L. 102/2013)
 - 2014: equiparabile all'abitazione principale (requisiti art. 13, c. 2, D.L. 201/2011)
 - 2015: equiparabile all'abitazione principale (requisiti art. 13, c. 2, D.L. 201/2011)
 - 2016: applicazione aliquota di base (o aliquota agevolata comunale) + riduzione al 50% se ci sono i requisiti di legge



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

ABITAZIONE CONCESSE IN COMODATO A PARENTI DI 1° GRADO

- Trattamento TASI
 - 2014: trattamento previsto per l'abitazione principale se equiparata
 - Per MEF imposta dovuta interamente dal possessore (e non dal comodatario) FAQ IMU-TASI giugno 2014
 - Ipotesi del limite di rendita: fino € 500: come abitazione principale – oltre, come altro fabbricato
 - 2015: come 2014
 - 2016: applicazione aliquota altri fabbricati (o aliquota agevolata comunale) – imposta dovuta dal possessore e dall'utilizzatore – quota utilizzatore esclusa se destinata ad abitazione principale – riduzione del 50% se ricorrono le condizioni di legge



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

Fattispecie escluse dal tributo (*art. 13,c.2, D.L. 201/2011*)

- Unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e pertinenze dei soci assegnatari
- Dal 2016 l'esclusione si applica nel caso di abitazioni assegnate a soci studenti universitari anche se non residenti nelle stesse (L. 208/2015)
- Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali (DM 22/04/2008)

Sono le unità immobiliari ad uso residenziale in locazione permanente che svolgono funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato

- Alloggi realizzati o recuperati da soggetti pubblici o privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche, destinati alla locazione temporanea per almeno 8 anni o alla proprietà
- Locati a canone sociale (definiti dalle Regioni di concerto con l'ANCI)

Vi possono rientrare anche gli immobili IACP se hanno i requisiti



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

Fattispecie escluse dal tributo

- Casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio
- Diversa dall'abitazione principale: *il diritto si perde solo in seguito a sentenza del giudice*
- Abitazioni militari, poliziotti, vigili del fuoco, carriera prefettizia

Rispetto all'equiparazione operata nel 2013

- Non vi è più l'esclusione delle categorie A/1-A/8-A/9
- Esclusione per l'intero 2014, per il 2013 equiparazione solo dal 01/07/2013
 - Dovuta prima rata 2013
 - Non dovuta la seconda rata 2013, salvo conguaglio prima rata e MINI IMU.
- Non è più richiesta la presentazione della dichiarazione a pena di decadenza (si invece per il 2013) – NO per il MEF
- L'esclusione VALE SOLO per la sua quota di possesso



LE FATTISPECIE EQUIPARATE

FATTISPECIE ESCLUSE

- Trattamento IMU:
 - 2012: soggette al tributo con aliquota ordinaria
 - 2013:
 - Alloggi sociali, immobili cooperative indivise, abitazioni militari: equiparate all'abitazione principale dal 01/07/2013 (eccetto alloggi sociali dal 01/01/2014) – *art. 2 D.L. 102/2013* – non soggette ad IMU dal secondo semestre 2013 (eccetto alloggi sociali) salvo mini-imu
 - Obbligo di presentazione della dichiarazione IMU a pena di decadenza (art. 2, comma 5-bis, D.L. 201/2011)
 - dal 2014: escluse da IMU

FATTISPECIE ESCLUSE

- Trattamento TASI:

- 2014-2015: considerate equiparate all'abitazione principale (tesi MEF) – imposta dovuta interamente dal possessore (tesi MEF)
- 2016: escluse dal tributo (tesi MEF) – soggetti con le regole ordinarie (tesi contraria)

Permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU ai sensi dell'art. 2, comma 5-bis, dl 102/2013, a pena di decadenza (tesi MEF)

- Dubbi: rapporto tra la previsione dell'art. 13, comma 2, del D.L. 201/2011, che parla di Esclusione e quella dell'art. 2 del DL 102/2013 che le equipara all'abitazione principale

IMMOBILI EX ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI

- Abitazioni che hanno i requisiti degli alloggi sociali
 - Escluse da IMU dal 2014
 - Soggette a TASI come abitazione principale (per il MEF) dal 2014 fino al 2015 – Escluse da TASI dal 2016 (Tesi MEF)
- Abitazioni che NON hanno i requisiti degli alloggi sociali
 - Locati a canone concordato
 - IMU: aliquota agevolata (se stabilita dal comune) – detrazione di € 200,00 per le abitazioni assegnate - riduzione del 25% dal 2016
 - TASI: aliquota agevolata (se stabilita dal comune) – esclusione per la quota del detentore (se abitazione principale) – riduzione del 25% dal 2016
 - Locati con contratti diversi: regole ordinarie
- Aliquota applicabile: l'eliminazione della quota statale avvenuta nel 2013 NON comporta la riduzione dell'aliquota



FABBRICATI INVENDUTI

Art. 2, comma 1, D.L. 102/2013 – art. 1, c. 678, L. 147/2013

- *Fabbricati invenduti delle imprese di costruzione*
 - Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e che non siano in ogni caso locati
 - Ambito oggettivo:
 - Qualunque tipo di fabbricato e non solo abitazioni (negozi, uffici, capannoni, ecc.)
 - Fabbricati costruiti: *nuove costruzioni o demolizioni e nuova riedificazione*
 - Anche i fabbricati oggetto di intervento di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzioni (*RM 11/df del 11/12/2013*)

fi FABBRICATI INVENDUTI

- *Fabbricati invenduti delle imprese di costruzione*
- Ambito soggettivo:
 - Solo se posseduti da chi li ha costruiti per venderli
 - Intestatario permesso di costruire
 - No le imprese che commercializzano fabbricati ma non li vendono (immobiliari)
 - No le imprese che li acquistano per amministrarli o per lo sfruttamento commerciale (locazione, leasing, ecc.)
 - Imprese di leasing
 - Si propende per il no perché la destinazione non è la vendita ma la locazione finanziaria



FABBRICATI INVENDUTI

- *Fabbricati invenduti delle imprese di costruzione*
- Ambito soggettivo: definizione di impresa costruttrice (circolare agenzia entrate n. 22 del 28/06/2013 emanata ai fini Iva)
 - *Soggetti che svolgono, anche occasionalmente, l'attività di costruzione di immobili, realizzando direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri, oppure avvalendosi di imprese terze per l'esecuzione dei lavori*
 - *Soggetti intestatari del provvedimento amministrativo*



FABBRICATI INVENDUTI

- *Fabbricati invenduti delle imprese di costruzione*
- Caratteri dei fabbricati:
 - Deve trattarsi di “immobili merce”, classificati contabilmente tra le rimanenze (voce attivo circolante) e non tra le immobilizzazioni
 - Devono essere destinati alla vendita
 - Se viene meno la destinazione (es mutamento contabilizzazione o per utilizzo diretto da parte dell’impresa) NON spetta l’agevolazione
 - Proporzionale al tempo?
 - NON devono comunque essere LOCATI
 - Anche se conservano la destinazione ad immobili merce
 - Anche la temporanea distrazione dalla finalità comporta la perdita dell’agevolazione (*risposta MEF Telefisco 2015*)
 - Comodato?



FABBRICATI INVENDUTI

Nella definizione sono compresi i fabbricati delle **cooperative edilizie a prop. divisa NON assegnati ai soci** (*R.M. N. 9/df del 05/11/2015*)

Le cooperative sono imprese costruttrici (circ. Ag Entrate n. 182/e/1996, n. 33/e/2006, n. 163/e/2007, Cass, sentenza n. 12675/2014)

Gli immobili da assegnare ai soci sono destinati alla vendita (*l'assegnazione è equiparata alla vendita – varie sent. Cassazione*)



IL DIRITTO DI ABITAZIONE

IL DIRITTO DEL CONIUGE SUPERSTITE

Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni ” (Art. 540 c.c.)

Il diritto di abitazione

Nasce automaticamente con l’apertura della successione

Grava sulla casa di abitazione dei coniugi al momento del decesso

Anche nel caso in cui il coniuge sia stato prima ricoverato in casa di riposo

Presuppone che l’abitazione sia di proprietà del coniuge defunto o sia in comproprietà (grava quindi solo sulla quota del defunto)



IL DIRITTO DI ABITAZIONE

Spetta solo al coniuge non separato – non spetta ai conviventi

E' un diritto reale, gli altri eredi diventano nudi proprietari

Il diritto di abitazione si estende anche alle pertinenze

Comporta la soggettività passiva ai fini IMU e TASI

Diritto di abitazione su una casa posseduta dal decuius in comproprietà con i terzi

1° tesi: il diritto di abitazione NON nasce, sorge solo in caso di abitazione in comproprietà tra coniugi (Cass. 6691/2000)

2° tesi: il diritto di abitazione NON può riguardare la quota di un estraneo, però il coniuge ha diritto alla liquidazione del valore monetario del suo diritto (Cass. 14594/2004)

Se l'immobile è divisibile il giudice potrebbe assegnare una porzione al coniuge



IL DIRITTO DI ABITAZIONE

Se l'immobile non è divisibile il giudice potrebbe assegnare l'immobile ad uno dei comproprietari, facendo liquidare il diritto in favore del titolare del diritto di abitazione

Non si perde:

Nel caso di cambio di residenza o dimora

Nel caso di nuovo matrimonio

Occorre una rinuncia espressa



IL DIRITTO DI ABITAZIONE

IL DIRITTO ACQUISITO PER ATTO TRA VIVI

Il diritto di abitazione si acquisisce per atto pubblico o per scrittura privata

Obbligo di trascrizione

I contratti che riguardano il diritto di abitazione devono essere trascritti per essere efficaci verso i terzi (art. 2644 c.c)

Obbligo di trascrizione ai fini IMU?

1° tesi: è sufficiente la scrittura privata NON trascritta (con data certa derivante dalla registrazione o dal timbro postale), poiché la trascrizione serve solo per rendere l'atto opponibile ai terzi al fine di risolvere il conflitto tra chi vanta diritti sull'immobile

2° tesi: la trascrizione è necessaria per evitare l'incertezza sulla titolarità di un diritto su di un bene immobile – anche la PA può essere un terzo (Cass. 2402/2000)



L'ABITAZIONE EX CONIUGALE

AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DI CUI ALL'ART.8 DEL D.LGS N.23/2011 E DEL D.L. N.201/2001, CONV. IN L.214/2011, L'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE DISPOSTA A SEGUITO DI PROVVEDIMENTO DI SEPARAZIONE LEGALE, ANNULLAMENTO, SCIOGLIMENTO O CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, SI INTENDE IN OGNI CASO EFFETTUATA A TITOLO DI DIRITTO DI ABITAZIONE (art. 4, c. 12-quinquies D.L. 16/2012)

E' un diritto personale

Solo ai fini IMU è un diritto reale di godimento (finzione giuridica)

Nasce con il provvedimento giudiziale, a prescindere dalla titolarità dell'immobile (che potrebbe anche essere di terzi)



L'ABITAZIONE EX CONIUGALE

Cessazione

Solo per effetto di un provvedimento del giudice
nei casi di

- mutamento della residenza

- convivenza *more uxorio*

- nuovo matrimonio

nei casi in cui l'assegnatario non abiti o cessi di
abitare stabilmente nell'immobile assegnato



L'ABITAZIONE EX CONIUGALE

Soggettività passiva tributaria

IMU: sempre l'ex coniuge assegnatario

TASI: non è richiamata la norma vigente nell'IMU

Comunque applicabile secondo il MEF (FAQ IMU TASI giugno 2014) – soggetto passivo solo l'assegnatario

Secondo le regole generali non è applicabile

Abitazione di proprietà esclusiva del coniuge NON assegnatario: *soggetto passivo il coniuge NON assegnatario per la quota del proprietario, il coniuge assegnatario per la quota dell'occupante*

Abitazione in comproprietà: *soggetto passivi entrambi i coniugi come possessori (non rileva il coniuge assegnatario come utilizzatore)*



L'ABITAZIONE EX CONIUGALE

Soggettività passiva tributaria

TASI:

Abitazione di terzi (in locazione o in comodato):

il coniuge assegnatario subentra per legge nel contratto di locazione – soggetto passivo il proprietario (per la sua quota) ed il coniuge assegnatario (per la quota dell'occupante)

Abitazione di proprietà del coniuge non assegnatario concessa in comodato ai figli

Coniuge non assegnatario: soggetto passivo come possessore

Figli: Soggetti passivi come occupanti (salvo esclusione)



L'ABITAZIONE PARZIALMENTE LOCATA

IMU: rimane abitazione principale se il proprietario ha residenza e dimora nella stessa

TASI: Posizione MEF (FAQ Imu-tasi del 03/06/2014, risp. n.17): il tributo è dovuto

PROPRIETARIO: quota del tributo dal 70% al 90%,

INQUILINO: quota tributo dal 10% al 30%

ALiquota DA APPLICARE: quella dell'abitazione principale (con eventuale detrazione)

CONTEGGIO: determinazione dell'intero tributo, con sottrazione della detrazione e, quindi, riparto tra proprietario e inquilino

Critiche:

- contrasta con il principio in base al quale la definizione di abitazione principale è la stessa dell'IMU
- contrasta con Il principio enunciato nelle medesime FAQ (risposta n.19) in base al quale in tutti i casi in cui si parla di abitazione principale il tributo è dovuto dal solo possessore



LA LOCAZIONE FINANZIARIA

IMU: 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 (*art. 9, c. 1, D.Lgs 23/2011*)

Durata del contratto: in base alle regole ordinarie è la data che va dalla stipula fino a quella di risoluzione dello stesso

DM 30/10/2012: la soggettività passiva del locatario cessa con la riconsegna del bene –

Obbligo dichiarativo: grava sul locatario e sul locatore sia nel caso di stipula che in quello di cessazione del contratto



LA LOCAZIONE FINANZIARIA

IMU

Alcune sentenze di merito

CTP Como, sentenza n. 146/2016: nel caso di risoluzione del contratto la soggettività passiva si trasferisce con la cessazione del contratto

CTP Pavia, sentenza n. 180/2016: nel caso di risoluzione del contratto la soggettività passiva si trasferisce con la riconsegna del bene

Viene dato rilievo al principio del possesso



LA LOCAZIONE FINANZIARIA

TASI: In caso di locazione finanziaria, la TASI è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto; per durata del contratto di locazione finanziaria deve intendersi il **periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di consegna.** (art. 1, c. 672, L. 147/2013)

Criterio diverso da quello dell'IMU

Obbligo dichiarativo: grava sul locatario e sul locatore sia nel caso di stipula che in quello di cessazione del contratto



LA LOCAZIONE FINANZIARIA

Immobili di categoria catastale D NON iscritti in catasto: l'imposta è dovuta sulla base del valore contabile e il locatore è tenuto a comunicare i dati tempestivamente al locatario (art. 5, c. 4, D.Lgs 504/1992)



IL CONCESSIONARIO DI BENI DEMANIALI

IMU: Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario (art. 9, c.1, D.Lgs 23/2011)

TASI: Soggetto passivo è il proprietario, poiché non vi è una norma derogatoria come nell'IMU

Solo se la concessione prevede un diritto ad edificare (diritto di superficie), il soggetto passivo è il concessionario (ANCI Emilia – Romagna, circ. N. 118/2014)



IL CONCESSIONARIO DI BENI DEMANIALI

Oggetto della concessione:

Aree demaniali:

Se sono **aree edificabili** imposta dovuta sul valore venale

Se sono **fabbricati o aree strutture da accatastare**, l'imposta è dovuta sulla rendita dell'unità immobiliare (es: posti barca, pontili, aree portuali, stabilimenti balneari, cat. D12)

Se i **fabbricati o le aree non sono accatastate** l'imposta è dovuta sul valore contabile

Se si tratta di aree non fabbricabili e non accatastabili (no ICI per MEF RM 1/2003)

La sub-concessione: soggetto passivo è il sub-concessionario



IL FALLIMENTO

IMU: il curatore fallimentare (e il commissario liquidatore nella liquidazione coatta) sono tenuti a versare l'intera imposta dovuta per gli immobili inclusi nel fallimento per tutta la durata della procedura fallimentare, entro 3 mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili (*art. 10, c. 6, D.Lgs 504/1992*)

TASI: non è richiamata la regola precedente (*MEF risposta a Telefisco del Gennaio 2016*)

Crediti ante sentenza dichiarativa del fallimento: Domanda di insinuazione al passivo fallimentare

Tempestiva: fino ai 30 giorni precedenti l'udienza di verifica dei crediti (art. 93 L.F)

- Presentata nella forma del ricorso, ma senza bisogno di un legale
- Secondo la Cassazione (sent. 24665/2009), il termine è soggetto alla sospensione feriale dei termini

▪ **Tardiva:** entro dodici mesi dal deposito dello decreto di esecutività dello stato passivo

- I creditori ammessi concorrono al riparto dell'attivo effettuato dopo la loro ammissione, salvo che per il recupero della quota spettante in caso di privilegio, se dimostrano che il ritardo non è dovuto a loro colpa

▪ **Ultra- tardiva:** oltre il termine delle insinuazioni tardive, fino a quando non sono terminati tutti i riparti dell'attivo, se si dimostra che il ritardo è dovuto a causa non imputabile al creditore

- È stato ritenuto tale la mancata ricezione o spedizione dell'avviso del fallimento del curatore (art. 92 LF)

Crediti ante sentenza dichiarativa del fallimento:

Per il riconoscimento del credito non è necessaria l'iscrizione a ruolo (o altro titolo esecutivo)

Categoria dei crediti

- **I crediti per i tributi comunali sono privilegiati** (art. 13, c. 13, D.L.201/2011)

Il Privilegio generale mobiliare dei tributi inclusi nella legge per la finanza locale deve intendersi in favore di tutti i tributi comunali e provinciali (art. 2752 cc) – n. d'ordine 20 (art. 2778 cod civ)

- Analogamente per TIA (Cass. Sentenza n. 2323/2012), TARES e TARSU

Crediti ante sentenza dichiarativa del fallimento:

- Il privilegio generale sui beni mobili riguarda:
 - *Tributo*
 - *Interessi* (art. 54-55 LF, art. 2749 cc)
 - In **privilegio** quelli maturati nell'anno in corso alla dichiarazione di fallimento e nell'anno precedente
 - In **chirografo** quelli maturati prima dell'anno antecedente alla dichiarazione di fallimento
 - Continuano a maturare dopo la dichiarazione di fallimento fino al pagamento del credito (trattandosi di privilegio generale sui mobili), **al tasso legale**
- Sanzioni e spese sempre in chirografo
 - La legge non estende il privilegio
- L'accertamento fiscale avente ad oggetto presupposti sorti prima della dichiarazione del fallimento è inefficace nella procedura fallimentare solo se l'atto di accertamento non è stato notificato al curatore (Cassazione, sentenza n. 25689/2015)



IL FALLIMENTO

Crediti post sentenza dichiarativa del fallimento:

- Sono debiti della procedura
 - Non è necessaria la notifica dell'avviso di accertamento
 - IMU: da pagare per tutto il periodo entro 3 mesi dal decreto
 - TASI: da pagare alle scadenze ordinarie



PIGNORAMENTO

*L'imu e la tasi sono dovute dal possessore anche nel caso di pignoramento, in quanto il trasferimento della soggettività passiva si verifica solo a decorrere dall'**emissione del decreto di trasferimento** (Cass, ordinanza n. 5737/2013)*

Solo il decreto trasferisce il possesso e quindi la soggettività passiva

Il custode giudiziale non è soggetto passivo, ma è il debitore esecutato che resta tale

fi SEQUESTRO

*Nel caso di misure di sequestro e confisca non definitiva attuate in seguito alle norme antimafia (D.Lgs 159/2011), durante la loro vigenza e, comunque, fino alla assegnazione o destinazione dei beni a cui si riferiscono, **è sospeso il versamento di imposte, tasse e tributi** dovuti con riferimento agli immobili oggetto di sequestro il cui presupposto impositivo consista nella titolarità del diritto di proprietà o nel possesso degli stessi (art. 51 D.Lgs 159/2011 – introdotto dal 01/01/2014 dall'art. 32 D.Lgs 175/2014)*

IMU e TASI sospese per tutta la durata del sequestro (dal 01/01/2014)

Dal 01/01/2013 al 31/12/2013 era prevista la esenzione



SEQUESTRO

Se il bene torna nella disponibilità del proprietario, è tenuto al versamento dei tributi sospesi per tutto il periodo dell'amministrazione giudiziaria

Prima del 2013: si riteneva che il tributo fosse dovuto comunque dal proprietario, salvo che il giudice non avesse attribuito al custode giudiziario l'obbligo di provvedere al versamento dei tributi (interrogazione Camera dei deputati del 4/7/2012)

Nel caso di sequestro o confisca è soggetto passivo sempre il proprietario (Cass. 22216/2015-14678/2016)

Eredi del contribuente

Responsabilità per i debiti precedenti al decesso

Responsabilità solidale

➤ Art. 65 DPR 600/73: *responsabilità solidale degli eredi per i debiti tributari del de cuius*

Responsabilità pro-quota

➤ Art. 752 cc: *I coeredi contribuiscono tra loro al pagamento dei debiti e pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie*

➤ art.1295 c.c. *“Salvo patto contrario, l'obbligazione si divide tra gli eredi di uno dei condebitori o di uno dei creditori in solido, in proporzione delle rispettive quote”*

➤ art.754 c.c. *“Gli eredi sono tenuti verso i creditori al pagamento dei debiti e pesi ereditari personalmente in proporzione della loro quota ereditaria”*

- Per la Corte di Cassazione, sentenze n. 22428-22426/2014 la responsabilità degli eredi è **pro-quota**
 - La disposizione dell'art. 65 del DPR 600/1973 si applica SOLO alle imposte dirette e non agli altri tributi, salvo che non sia espressamente previsto

Responsabilità pro-quota

- Ogni erede risponde per la sua quota di possesso
- Il creditore deve rivolgere la sua pretesa a tutti gli eredi, ciascuno per la sua quota
- In caso di inadempimento di un erede gli altri non sono responsabili

Atti relativi al periodo precedente il decesso

Notifica da eseguirsi agli **eredi**

Se gli eredi hanno comunicato almeno 30 giorni prima le loro generalità ed il loro domicilio

Notifica atto a tutti gli eredi al loro domicilio

Se gli eredi NON hanno presentato la comunicazione

Notifica atto intestato al de cuius indirizzato
impersonalmente agli eredi e collettivamente presso l'ultimo
domicilio del defunto

La notifica NON può farsi ai **chiamati all'eredità** che non sono ancora eredi

L'accettazione dell'eredità (tacita o espressa) fa retroagire la qualifica di erede dal momento dell'apertura della successione

Chiamato all'eredità liberato solo se

Abbia rinunciato all'eredità

Abbia accettato con beneficio di inventario (responsabilità per il debito limitata all'attivo ereditario)

In mancanza di eredi: notifica da fare al curatore dell'eredità giacente



EREDI

CHIAMATI ALL'EREDITA'

Il chiamato può ACCETTARE o RINUNCIARE all'eredità

Il diritto di accettare l'eredità si prescrive in 10 anni (art. 480 cc)

Chiunque vi abbia interesse può chiedere al Tribunale la fissazione di un termine entro cui il chiamato deve accettare (art. 481 cc)

Possibile solo se il chiamato NON è in possesso dei beni ereditari

Il giudice fissa un termine entro cui il chiamato deve accettare o rinunciare

Se il chiamato non accetta entro il termine DECADE dal diritto

Serve per porre fine all'incertezza sull'eredità



EREDI

CHIAMATI ALL'EREDITA'

ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

- Il diritto si prescrive in 10 anni
- Se il chiamato è in possesso dei beni ereditari deve
 - Redigere l'inventario entro 3 mesi dall'apertura della successione. **Se non lo fa diviene erede puro e semplice**
 - Accettare entro 40 giorni dalla redazione dell'inventario. Trascorso il termine diviene **erede puro e semplice**
- L'ACCETTAZIONE RETROAGISCE ALL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE

Possibile forme

ACCETTAZIONE ESPRESSA

ACCETTAZIONE TACITA



EREDI

CHIAMATI ALL'EREDITA'

ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

ACCETTAZIONE TACITA: COMPIMENTO DI ATTI CHE
DIMOSTRANO LA VOLONTA' DI ACCETTARE L'EREDITA'

Riscossione canoni di locazione di beni ereditari

Pagamento transattivo di debiti del de cuius

Atti di disposizione dei beni ereditari

*Ricorso in comm. Tributaria avverso avviso di
accertamento imposta di successione o avviso di
accertamento nel merito*

*Azioni giudiziali per la riscossione di un credito del de
cuius*

NON INDICANO ACCETTAZIONE

*Il pagamento di un debito del de cuius con denaro
proprio*

Il possesso dei beni ereditari

CHIAMATI ALL'EREDITA'

ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

- **ACCETTAZIONE SEMPLICE:** L'EREDE RISPONDE DEI DEBITI EREDITARI ANCHE OLTRE IL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO
- **ACCETTAZIONE CON IL BENEFICIO DELL'INVENTARIO:** L'EREDE RISPONDE DEI DEBITI EREDITARI SOLO NEI LIMITI DEL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO

CHIAMATI ALL'EREDITA'

POTERI PRIMA DELL'ACCETTAZIONE (art. 460 cc)

atti conservativi e atti di amministrazione temporanea dei beni ereditari

può farsi autorizzare dal tribunale a vendere i beni che non si possono conservare o la cui conservazione comporta grave dispendio

azioni possessorie a tutela dei beni ereditari, senza, peraltro, necessità di materiale apprensione

Il chiamato non può compiere gli atti predetti quando si è provveduto alla nomina di un curatore ex art.528 c.c.



EREDI

EREDITA' GIACENTE (art. 528 e seg. cc)

- Nomina da parte del tribunale di un curatore su richiesta di chi vi abbia interesse o anche d'ufficio, nel caso di
 - Mancata accettazione dell'eredità
 - I chiamati non siano in possesso dei beni ereditari
- Il chiamato non può più esercitare i poteri che aveva in precedenza
- Il curatore deve occuparsi dell'amministrazione dei beni, tra cui il pagamento dei debiti ereditari
- NON è soggetto passivo dei tributi locali, ma soltanto un amministratore che si deve preoccupare del pagamento dei debiti tributari del soggetto che sarà erede

negozio giuridico fondato sul rapporto di fiducia tra disponente, “settlor”, e gestore, “trustee”. Il disponente trasferisce alcuni beni di sua proprietà al **trust** e designa un gestore che li amministra nell’interesse dei beneficiari, individuati in sede di costituzione del **trust** o in un momento successivo.

TRUST TRASPARENTE: quando è individuato il beneficiario dei redditi del trust

TRUST OPACO: quanto non è individuato il beneficiario dei redditi (ai fini delle imposte dirette è soggetto passivo il trust)

Il trust è soggetto passivo IMU poiché è titolare degli immobili

Non ha diritto alle agevolazioni per l’abitazione principale

Nessuna esenzione ai sensi della lettera i dell’art. 7 D.Lgs 504/92 anche se il trust ha finalità di amministrare il patrimonio di incapaci



Quarta parte: L'applicabilità dell'IMU sulle aree edificabili e sulle categorie catastali fittizie

Dott. Stefano Baldoni

*Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente Giunta
esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo ANUTEL*



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

l'area fabbricabile è 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 (art. 2, c. 1, let. b, D.Lgs 504/1992)

DEFINIZIONE VALIDA

IMU: art. 13, c.2, D.L. 201/2011

TASI: art. 1, c.669, L.147/2013



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

DI DIRITTO

Strumenti urbanistici generali (PRG, piano di fabbricazione)

Strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione)

DI FATTO

Non attestata da strumenti urbanistici

Criteri vigenti in materia di espropriazione per motivi di pubblica utilità

Criterio suppletivo che interviene in mancanza di approvazione di strumenti urbanistici (ipotesi ormai di scuola)

Cassazione, sentenza n. 172 del 19/01/2001

E' edificabile tutto ciò che ha una potenzialità di sviluppo, ancorché non attuale, perché vicino ad aree urbanizzate



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE E FASI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Sono da considerarsi fabbricabili ai fini dell'IVA, dell'imposta di registro, delle imposte dirette e dell'ICI le aree utilizzabili 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 (art. 36, c. 2, D.L. 223/2006)

Disposizione interpretativa (Cassazione, sentenza n. 25505/2006)

Norma ritenuta non illegittima dalla Corte costituzionale (ordinanze n. 41-266-394/2008)

E' del tutto ragionevole che il legislatore attribuisca significati diversi alla nozione di area edificabile a seconda del settore normativo

Normativa fiscale: rileva la corretta determinazione del valore del suolo

Normativa urbanistica: rileva la concreta possibilità di edificare, indipendentemente dal valore venale del suolo

Il terreno edificabile secondo le norme di un PRG anche non adottato o attuato ha un valore venale diverso da quello del terreno agricolo

La potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da un piano in itinere, è elemento capace di influenzare il valore del terreno e, quindi, è indice di capacità contributiva (art. 53 Costituzione).



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE E FASI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

PIANO REGOLATORE ADOTTATO

TERRENO AGRICOLO CHE DIVIENE EDIFICABILE:

soggetto all'imposta dalla data di adozione, CON RIDUZIONE PERO' DEL VALORE VENALE

TERRENO EDIFICABILE CHE MUTA DESTINAZIONE:

soggetto all'imposta sulla base del valore derivante dalla NUOVA destinazione, pur tenendo conto dell'alea

TERRENO EDIFICABILE CHE DIVIENE AGRICOLO:

soggetto ad imposta sulla base del reddito dominicale (o esente)



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE E FASI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

MANCATA APPROVAZIONE DEL PIANO ADOTTATO

L'imposta è dovuta fino alla data di mancata approvazione del piano

Diritto al rimborso?

NON E' PREVISTO DALLA LEGGE L'AUTOMATICO DIRITTO AL RIMBORSO



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE E FASI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

PIANO REGOLATORE ANNULLATO DAL TAR

Annullamento dell'APPROVAZIONE DEL PRG:
l'imposta è dovuta poiché basta il piano adottato

Annullamento di TUTTO IL PRG: imposta non
dovuta sin dall'origine, poiché l'area non è mai
stata edificabile (effetto ex tunc)

*Risposta all'interrogazione parlamentare del
11/06/2014*

DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

AREA EDIFICABILE E FASI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

PIANO REGOLATORE DECADUTO PER MANCATA APPROVAZIONE DELLA REGIONE

La natura dei terreni, in vigore del piano decaduto, deve valutarsi sulla base dello stesso
Occorre però tenere conto nella valutazione del suolo dell'effettiva concreta attualità della potenzialità edificatoria

Cassazione, sentenza n. 12379 del 15/06/2016



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

Definiti da alcune Leggi regionali

*Liguria (L. 36/97), Lazio (L. 38/99), Basilicata (L. 23/99),
Emilia-Romagna (L. 20/2000), Veneto, Lombardia,
Umbria, Toscana*

STRUMENTI URBANISTICI

PIANO STRUTTURALE:

Senza limiti temporali

Contiene le scelte di fondo tra aree agricole, urbanizzate e urbanizzabili

PIANO OPERATIVO:

Individuazione concreta delle aree edificabili nell'ambito delle aree urbanizzabili

Definizione indici di edificabilità

Di durata limitata



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

PIANI ATTUATIVI

Definizione di area edificabile ai sensi dell'art. 36 DL 223/06

Piano strutturale o operativo?

Prevalenza dello jus valutandi sullo jus edificandi ?

Prime interpretazioni: Piano Operativo

Il piano strutturale non specifica nell'ambito delle aree urbanizzabili quelle che realmente lo saranno

Primi orientamenti giurisdizionali (TAR Bologna, sentenza n. 609/2006)



DEFINIZIONE DI AREA EDIFICABILE

NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

Prime interpretazioni: Piano Operativo

Il certificato urbanistico del Comune qualificherebbe l'area inserita nel solo piano strutturale come agricola

La comunicazione di cui all'art. 31, comma 20, L. 289/2002, viene inviata all'atto dell'approvazione del piano operativo.

Interpretazioni successive (prevalenti): Piano Strutturale

Dettato normativo dell'art. 36 del DL 223/2006

Corte Conti Emilia-Romagna, parere n.9/2009

Parere Ministero Economia del 19/11/2008

Il piano strutturale è uno strumento capace di fornire con sufficiente chiarezza un indice di capacità contributiva del soggetto: l'iscrizione di un terreno nello stesso ha riflessi di carattere tributario (anche se con edificabilità lontana nel tempo)



COMUNICAZIONE DI EDIFICABILITA'

Art. 31, comma 20, L. 289/2002

I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area edificabile, ne danno comunicazione al proprietario, a mezzo servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente



COMUNICAZIONE DI EDIFICABILITA'

IPOTESI DI OBBLIGO

Solamente per i terreni che da agricoli diventano edificabili a seguito nuovo PRG o variante dello stesso

PASSAGGIO DA TERRENO AGRICOLO A EDIFICABILE

Non per terreni già edificabili che mutano destinazione o cambiano la potenzialità edificatoria

MUTAMENTO DEL VALORE VENALE DELL'AREA EDIFICABILE
(il soggetto già era a conoscenza di avere un'area edificabile)

MOMENTO DI INVIO

All'atto dell'efficacia ai fini IMU dello strumento urbanistico (adozione)

MODALITA'

Servizio postale con raccomandata a/r (*mezzo idoneo a garantire l'effettiva conoscenza*)

Conoscenza dal ricevimento

Compiuta giacenza: non si ha la conoscenza, obbligo di nuova notifica



COMUNICAZIONE DI EDIFICABILITA'

MANCATA COMUNICAZIONE

Non incide sul momento in cui il terreno diviene edificabile

La decorrenza rimane dall'ADOZIONE DEL PRG

La norma non ne condiziona l'efficacia come accade invece con l'art. 74 della L. 342/2000 per le rendite catastali

Non incide sugli obblighi di versamento e di dichiarazione del contribuente

Il contribuente è tenuto a pagare l'ici sull'area edificabile anche se il Comune non lo ha informato delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e non ha comunicato il cambio di destinazione del terreno
(Cassazione, sentenza n. 15558 del 02/07/2009)

Applicabilità delle sanzioni?

Art. 6 D.Lgs 472/97: errore sul fatto non per colpa –
necessità di accertare l'assenza di colpa del contribuente
(es: se si hanno prove certe che era a conoscenza della natura dell'area)



COMUNICAZIONE DI EDIFICABILITA'

MANCATA COMUNICAZIONE

Applicabilità delle sanzioni?

Necessità di accertare che l'errore non derivi da un comportamento colposo o omissivo

Valutazioni soggettive rischiose rimettibili al giudice tributario

Applicabilità degli interessi?

Si ritengono applicabili in assenza di una specifica norma che li escluda (come accade invece per le rendite catastali)



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

- **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-SILVO-PASTORALE mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.*
- **Art. 13, c. 2, D.L. 201/2011 – art. 4, c. 5, let a, D.L. 16/2012:** *i soggetti richiamati dall'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs 504/92 sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs 99/2004 e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.*
- **REQUISITI OGGETTIVI E SOGGETTIVI**



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito soggettivo

- Terreno posseduto da

-**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

-Imprenditore agricole professionale (IAP) di cui all'art. 1 D.Lgs 99/2004

-**Persone fisiche**: *soggetto in possesso di conoscenze e competenze professionali che dedichi alle attività agricole di cui all'art. 2135 cc direttamente o in qualità di socio di società almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il 50% del proprio reddito complessivo globale da lavoro. (ridotti al 25% nelle zone svantaggiate)*

-**Società di persone, cooperative e di capitali** nelle quali

- lo statuto preveda come oggetto sociale l'esercizio **esclusivo** delle attività agricole di cui all'art. 2135 cc;
- Almeno un socio sia IAP (nelle società di persone)
- Almeno un amministratore sia IAP (nelle società di capitali)
- Almeno un amministratore-socio sia IAP



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito soggettivo

- Obbligo di iscrizione nella previdenza agricola
 - Persone fisiche obbligate all'iscrizione nella previdenza agricola
 - Art. 1, c. 5bis, D.Lgs 99/2004: *L'IAP persone fisica o socio di società di persone o cooperative o amministratore di società di capitali deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura*
 - Per le società, gli amministratori o i soci IAP devono iscriversi alla previdenza agricola

Differenze rispetto all'ICI

- Eliminato il riferimento all'art. 58 D.Lgs 446/97
- Agevolazione non più limitata solo alle persone fisiche, ma estesa alle SOCIETA' AGRICOLE (art. 1 D.Lgs 99/2004)
- Richiesta solo l'iscrizione alla previdenza agricola
 - le società possano considerarsi iscritte se lo sono i soci/amministratori IAP (circolare ministeriale n. 3DF/2012)



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito soggettivo

- **ESCLUSIONE DAL BENEFICIO DEL PENSIONATO AGRICOLO?**

- Corte Costituzionale (ordinanza n. 336/2003 – ordinanza n. 87/2005): *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*

- Corte Cassazione, sentenza n. 15516/2010

L'agevolazione non compete al pensionato

Le norme richiedono che il soggetto sia iscritto negli elenchi comunali, sia soggetto all'obbligo dei contributi e che conduca il fondo – nel pensionato manca questo requisito (salvo prova a suo carico)



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito oggettivo

- Il terreno deve essere condotto dal medesimo possessore
 - Non spetta nel caso di terreni in affitto
 - Eccezioni:
 - Terreno di proprietà di IAP soci di società di persone concesso in affitto o comodato alla medesima società ma condotti dai soci – agevolazione estesa in virtù dell'art. 9 D.Lgs 228/2001 *“ai soci delle società di persone esercenti attività agricole, in possesso della qualifica di IAP, continuano ad essere riconosciute e si applicano i diritti e le agevolazioni tributarie e creditizie stabilite dalla normativa vigente in favore delle persone fisiche in possesso delle predette qualifiche”*
- Terreni a proprietà indivisa:
 - Il beneficio spetta a tutti i comproprietari purché uno solo abbia i requisiti (Circolare MEF 3DF/2012 sulla base giurisprudenza Cassazione)



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito oggettivo

- Terreni a proprietà indivisa:
 - **TESI SOGGETTIVA:** *L'agevolazione spetta solamente al soggetto che conduce il fondo, e non al comproprietario non conduttore* – Cassazione, sentenza n. 18834/2004

Una diversa soluzione lascerebbe spazio a comportamenti elusivi

Natura soggettiva dell'agevolazione e non oggettiva (in senso contrario CTP Ravenna, sentenza n. 30 del 30/10/2003) – Cass. sentenza n. 18384/2004

Tesi rafforzata dalla **sentenza della Cassazione n. 13392 del 30/06/2016**

- **TESI OGGETTIVA:** Natura oggettiva dell'agevolazione che spetta anche se uno solo dei comproprietari ha i requisiti

L'agevolazione si estende a tutti i comproprietari

La destinazione agricola del fondo rende impossibile lo sfruttamento edificatorio del fondo per tutti i comproprietari

La tesi soggettiva confonde la norma dell'art. 2, c. 1, let b) che qualifica l'area ai fini della determinazione della base imponibile con quella dell'art. 9 che introduce agevolazioni soggettive per il calcolo dell'imposta

E' impossibile qualificare un bene agricolo per un comproprietario ed edificabile per l'altro. *Cassazione, sentenza n. 15566/2010 – Circ. MEF 3/2012*



LA FINZIONE GIURIDICA DI NON EDIFICABILITA'

-Requisito oggettivo

- Verifica del requisito della conduzione diretta

Modello CD1 INPS: il coltivatore deve dichiarare i dati catastali di tutte le particelle coltivate, e le eventuali modificazioni entro 90 giorni. I contributi sono commisurati al reddito dei terreni coltivati

Dichiarazioni ex AGEA per i contributi agricoli

Elementi di prova diretti



I TERRENI PERTINENZIALI

Art. 2, c. 1, let a, D.Lgs 504/92

*Per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano e che si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione **e quella che ne costituisce pertinenza.***

- Definizione di pertinenza

1. **Definizione civilistica** (art. 817): *sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio o ornamento di un'altra cosa*
 - REQUISITO OGGETTIVO: Sussistenza di un vincolo funzionale o strumentale che leghi la cosa accessoria a quella principale
 - REQUISITO SOGGETTIVO: Effettiva volontà di creare il vincolo da parte del soggetto che può disporre dei due beni

Sentenze Cassazione n. 19375/2003 – 17035/2004



I TERRENI PERTINENZIALI

- Definizione di pertinenza
 2. **Definizione catastale**: *ciò che incide sulla redditività del fabbricato*
 - Conseguenza: non tassabili i residui di cubatura
 3. **Definizione urbanistica**: *terreno o lotto su cui grava il fabbricato. E' pertinenza tutta l'area che ha contribuito alla potenzialità edificatoria del fabbricato*
 - Conseguenza: tassabile tutta la cubatura non utilizzata



I TERRENI PERTINENZIALI

• I TERRENI PERTINENZIALI PER LA CASSAZIONE

- **PRINCIPIO:** sono aree pertinenziali quelle individuate secondo la definizione civilistica, a prescindere dall'iscrizione catastale

Sentenza n. 15739 del 13/07/2007

- Irrilevanza del dato catastale ma preminenza del concetto **civilistico**: necessità di rilevare nel CASO CONCRETO se sussiste il vincolo pertinenziale
- Impossibilità di disciplinare in via regolamentare la pertinenza, essendo ammessa tale possibilità solo per i fabbricati pertinenza dell'abitazione principale (art. 59, c. 1, let. d), D.Lgs 446/97)

Conseguenza: Non tassabilità delle aree pertinenziali sia catastalmente separate che “graffate” al fabbricato



I TERRENI PERTINENZIALI

- ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO LA PERTINENZA CIVILISTICA
 - 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 purchè ci sia una connessione materiale



I TERRENI PERTINENZIALI

- REQUISITI NECESSARI PER LA PERTINENZA SECONDO LA CASSAZIONE
 - Necessità dell'inserimento in dichiarazione dell'area pertinenziale
 - Attenta verifica fattuale della sussistenza dei requisiti pertinenziali
 - Non riconoscimento del vincolo pertinenziale creato al solo fine di eludere le imposte (abuso del diritto)



I TERRENI PERTINENZIALI

NECESSITA' DELLA DICHIARAZIONE

- *Sentenza n. 19638 del 11/09/2009: Sono aree pertinenziali solo quelle espressamente dichiarate come tali dal soggetto passivo nella dichiarazione originaria o di variazione, a prescindere dall'effettiva previsione degli strumenti urbanistici*
- *Ai fini dell'imposta di cui all'art. 1 dell'ICI: 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 quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza...*
- La non dichiarazione esprime la volontà del contribuente di scegliere la natura edificabile dell'area rispetto a quella pertinenziale (valore al silenzio)
- Conseguenza: Tassabilità delle aree pertinenziali catastalmente separate non dichiarate – probabile non tassabilità di quelle graffate



I TERRENI PERTINENZIALI

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 in 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



I TERRENI PERTINENZIALI

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 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.
- Anche sentenza n. 10090 del 09/06/2012



I TERRENI PERTINENZIALI

Caratteri del vincolo pertinenziale

Sentenza n. 8367 / 2016

Affinché sussista in vincolo pertinenziale ai fini ICI-IMU deve esservi un vincolo durevole di asservimento funzionale o ornamentale delle aree al fabbricato con il fine di migliorarne le condizioni d'uso, la funzionalità e il valore

La prova dell'oggettivo asservimento pertinenziale che grava sul contribuente (quando, come nella specie, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico. Pertanto, la mera "scelta" pertinenziale non può avere alcuna valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di eludere il prelievo fiscale, evitando l'assoggettabilità al precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite. E' la possibile simulazione di un vincolo di pertinenza, ai sensi dell'art. 817 c.c., al fine di ottenere un risparmio fiscale, può essere inquadrata nella più ampia categoria dell'abuso del diritto (v. Cass. sez. un. n. 30055 del 2008).



I TERRENI PERTINENZIALI

RIEPILOGO

AREE CON PARTICELLA AUTONOMA

Soggette ad IMU/TASI a meno che non siano sussistenti i requisiti di pertinenza indicati in precedenza

- PERTINENZA DICHIARATA
 - Verifica puntuale della sussistenza dei requisiti di pertinenzialità modalità:
 - **Obbligo di prova da parte del contribuente**
 - **Rigoroso accertamento fattuale** (durevole destinazione, non suscettibile di modificazione senza trasformazione)
 - **Verifica di eventuali simulazioni del vincolo pertinenziale**
 - Possibili rimedi anti-elusivi
- PERTINENZA NON DICHIARATA:
 - Area tassabile a prescindere dalla sussistenza del vincolo pertinenziale



I TERRENI PERTINENZIALI

RIEPILOGO

AREE GRAFFATE

Fanno parte dell'ordinario catastale, cioè di quella porzione di terreno che l'Agenzia del Territorio considera pertinenza del fabbricato edificato

La particella di terreno concorre a formare la classe del fabbricato e, quindi, la rendita catastale

L'imposta sull'area è scomputata tramite il fabbricato

Cassazione sentenza n. 10176/2014

RESIDUI DI CUBATURA

Non tassabili

Nel caso di cessione?

Il problema dei diritti edificatori



LA TASSAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

- Possibilità di trascrivere i contratti di trasferimenti di diritti edificatori (DL 70/2011)
- Possibile di cedere la volumetria non usata ad altro soggetto
- Il volume ceduto può non essere da subito legato ad un suolo ma che rimanga sospeso fino a che non decide dove sfruttarlo il proprietario
- Tassabilità a fini IMU:
 - Dubbi sulla tassabilità dei diritti non assegnati ad un suolo



I LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

Vincoli **ASSOLUTI** di inedificabilità apposti dallo strumento urbanistico

TERRENI NON EDIFICABILI – NON SOGGETTI AD IMU

Vincoli **TEMPORANEI** di inedificabilità

TERRENO CHE MANTIENE LA NATURA EDIFICABILE, SOGGETTO AD ICI

EFFETTO SUL VALORE VENALE DELL'AREA

(Cass. n°14765/2015, 15729/2014, 5161/2014)



I LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

Vincoli TEMPORANEI di inedificabilità

VINCOLO DI ESPROPRIO

AREA COMUNQUE EDIFICABILE

*Cassazione, sentenza n. 25676/2008 (25273/2014): il decorso del termine per il vincolo finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica **non determina NECESSARIAMENTE la regressione dell'area a zona agricola***

VALORE COMMISURATO AL VINCOLO

La decadenza del vincolo di esproprio non declassa il terreno a zona bianca o area agricola

La presenza dei vincoli non sottrae le aree al regime fiscale proprio dei suoli edificabili ma incide solo sulla valutazione concreta

La decadenza dei vincoli non può quindi far perdere la caratteristica edificatoria: la decadenza riguarda solo la facoltà dell'ente pubblico
(cassazione, sentenza n. 19619 del 17/07/2008)



I LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

Vincoli TEMPORANEI di inedificabilità

Cassazione, sentenza n. 19131 del 12/09/2007

L'area non è esente da imposta anche se soggetta a vicolo urbanistico e destinata all'esproprio

E' irrilevante l'idoneità del bene a produrre reddito o la sua attitudine ad incrementare il proprio valore o il reddito prodotto

Il valore dell'area rileva solo per determinare l'imposta



I LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

- AREA DESTINATE AD ATTREZZATURE E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (F/1)

Cassazione, ordinanza n. 10247 del 29/04/2010

È edificabile se il vincolo prevede una destinazione non necessariamente con interventi di carattere pubblico (con esproprio), ma anche di iniziativa pubblico-privata non essendo un tale vincolo idoneo ad escludere la vocazione edificatoria del suolo e il potenziale sfruttamento economico del diritto dominicale da parte del privato proprietario

- AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
NON EDIFICABILE secondo la Cassazione

LE aree vincolate ad uso meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche) precludono qualunque forma di trasformazione del suolo ai privati riconducibili alla nozione tecnica di edificazione -
anche Cass 13917/2007 (sentenza n. 25672 del 24/10/2008)

Le aree vincolate a verde pubblico non possono definirsi come fabbricabili poiché tale destinazione sottrae al proprietario la facoltà di trasformare il suolo in termini edificatori (sentenza n. 5737/2010)



I LIMITI ALL'EDIFICAZIONE

- AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

(Cassazione sentenza n. 4657 del 26/02/2010)

un'area compresa in una zona destinata dal piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato, è sottoposta ad un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle trasformazioni del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione. Ne deriva che un'area con tali caratteristiche non può essere qualificata come fabbricabile, ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs n. 504/1992 e, quindi, il possesso della stessa non può essere considerato presupposto dell'imposta comunale in discussione - anche Cass, sent. 26083/2015

- AREA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO PARZIALE

Soggetta ad imposta, il vincolo incide solo sul valore venale (Cass. 10546/2011)

- AREA SOGGETTA A VINCOLO STRADALE, FERROVIARIO, AUTOSTRADALE

Non soggetta (Cass 8609/2011 – 81821/2009)



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

Art. 2, c. 1, let a, D.Lgs 504/92

..Il fabbricato di nuova costruzione, è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ovvero, se antecedente, dalla data da cui è utilizzato.

Art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/92

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, a norma dell'art. 31, commi c), d) ed e) della L. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, fino all'ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

MOMENTO DEL PASSAGGIO DALL'AREA AL FABBRICATO O VICEVERSA

ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE

RISTRUTTURAZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO

DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO

ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE

Data di comunicazione della fine dei lavori ai sensi dei regolamenti edilizi comunali (sentenza Cassazione n. 7905/2005)

Irrilevanza del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità

Attesta solo l'idoneità igienico-sanitaria del fabbricato, ma irrilevante ai fini della sua esistenza



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE

Effetti dell'accatastamento del fabbricato

Accatastamento necessario e sufficiente per l'imposizione (Cassazione, sentenza n. 24924 del 20/10/2008)

UTILIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Rilevanza solo se antecedente l'ultimazione dei lavori di costruzione

Difficoltà di rilevamento di tale momento

Attivazione utenze

Valutazione dell'ente impositore caso per caso (necessità di apprezzamento)



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

RILEVANZA DELLE VARIE FASI AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL PASSAGGIO DALL'AREA AL FABBRICATO

ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE (solo se PRECEDENTE
l'accatastamento)

ACCATASTAMENTO DEL FABBRICATO nelle categorie ordinarie (in ogni caso
anche se il fabbricato NON E' ULTIMATO)

UTILIZZAZIONE DEL FABBRICATO (rilevante SOLO precedente l'ultimazione
dei lavori o l'accatastamento del fabbricato)



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI

Manutenzione ordinaria: irrilevante – base imponibile fabbricato

Manutenzione straordinaria: irrilevante – base imponibile fabbricato

Restauro e risanamento conservativo: base imponibile area fabbricabile

Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica: base imponibile area fabbricabile

Demolizione: base imponibile area fabbricabile



UTILIZZATORIA EDIFICATORIA DELL'AREA

MOMENTO DI PASSAGGIO DAL FABBRICATO ALL'AREA: ipotesi

1. Dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori, se sussistente
2. Dalla data del rilascio del permesso di costruire

Problema della distanza temporale tra rilascio e inizio dei lavori

3. Dalla data di inizio effettivo dei lavori

Più rispondente al dettato normativo

Maggiori difficoltà di accertamento



CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CATEGORIA F1: aree urbane

Generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani

Non è un'autonoma area edificabile (è necessario verificare la sussistenza dei presupposti dell'area edificabile e dei vincoli pertinenziali)

CATEGORIA F2: UNITA' COLLABENTI

Unità che per il loro sopraggiunto degrado non sono più in grado di produrre rendita, comunque individuabili (con copertura parziale o totale o dei muri perimetrali almeno per 1 metro)

Assoggettabilità ad IMU

Non soggetti poiché si tratta di fabbricati privi di rendita (in realtà non sono fabbricati)



CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CATEGORIA F2: UNITA' COLLABENTI

Assoggettabilità ad IMU

Soggetti al tributo come aree edificabili se si tratta di fabbricati che possono essere demoliti e ricostruiti (Cass. Sentenza n. 5166/2013 – CTR Toscana 26-27/2015)

CATEGORIA F3: FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Soggetti ad IMU come aree edificabili se si tratta di un unico fabbricato in costruzione

Non soggette ad IMU se si tratta di porzioni di fabbricati in parte ultimati (Cass. Sentenza n. 22808/2006 -10735/2013)



CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CATEGORIA F4: FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE

Unità immobiliari censite delle quali non si conosce l'esatta estensione o che non hanno un'esatta individuazione della destinazione funzionale

Possono rimanere classificati tali solo per 6 mesi

Non sono soggette come aree edificabili, ma come fabbricati (problema però dell'assenza di rendita)



CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CATEGORIA F5: LASTRICI SOLARI

Possono essere parti comuni dell'edificio

Possono essere di uso esclusivo di una unità immobiliare (concorrono a formare la rendita, ad esempio terrazzi)

Possono conferire diritti edificatori di sopraelevazione

Difficile l'assoggettamento ad IMU poiché si tratta comunque di fabbricati e non di aree edificabili – problema delle aree pertinenziali (*Cassazione n°10235 del 08/05/2013 n°22808 del 22/10/2006, n°23347 del 15/12/2004, Risoluzione MEF n°8/DF del 22/07/2013*)



CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CATEGORIA F6: FABBRICATI IN ATTESA DI DICHIARAZIONE

Sono aree edificabili



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili

- Parametri legali per la determinazione del valore venale delle aree definiti dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992 (per ICI-IMU-TASI)
 - *Valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo*
 - *Alla zona territoriale di ubicazione*
 - *All'indice di edificabilità consentito*
 - *Alla destinazione d'uso ammessa*
 - *Agli oneri per eventuali lavori di adattamento per la costruzione*
 - *Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree con analoghe caratteristiche*



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Il valore venale dell'area edificabile deve quindi essere determinato tenendo conto di
 - *PARAMETRI TECNICI*
 - *Zona territoriale di ubicazione: posizione dell'area nel territorio comunale in rapporto alla sua appetibilità di mercato (zone di pregio, centrali, periferiche, di disagio definite tenendo conto di*
 - *Condizioni socio-economiche*
 - *Posizione*
 - *Dimensione del capoluogo*
 - *Presenza di vie di comunicazione e mezzi di trasporto*
 - *Presenza di strutture di servizio*



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Il valore venale dell'area edificabile deve quindi essere determinato tenendo conto di
 - **PARAMETRI TECNICI**
 - *Indice di edificabilità: potenzialità edificatoria dell'area (espressa in metri cubi o superficie)*
 - *Determinato secondo le norme degli strumenti urbanistici*
 - *Nel caso di zone B o convenzionate il valore della cubatura sarà definito in base alla superficie del singolo lotto, nelle zone non convenzionate o lottizzate si considera tutta la superficie, a prescindere da quella che sarà edificata, poiché tutta esprime volume edificabili (problema dei diritti edificatori)*
 - *Il valore di un suolo non dipende solo dalla sua dimensione, ma dalla volumetria edificabile*



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Il valore venale dell'area edificabile deve quindi essere determinato tenendo conto di
 - **PARAMETRI TECNICI**
 - *Destinazione d'uso consentita: ricavata dallo strumento urbanistico generale o attuativo*
 - *Occorre evidenziare il diverso livello di pregio delle destinazioni d'uso, tenendo conto dei diversi costi di costruzione*
 - *Oneri per lavori di adattamento del terreno: una volta stimato il valore del generico terreno ubicato in una determinata zona, avente una specifica volumetria edificabile e destinazione, occorre calare lo stesso nella peculiarità del terreno stimato, evidenziando eventuali situazioni che incidano negativamente sul valore (opere di livellamento, scavi, riempimento fossi, ecc.)*



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Il valore venale dell'area edificabile deve quindi essere determinato tenendo conto di
 - **PARAMETRI DI MERCATO**
 - *Prezzi medi rilevati per la cessione di aree simili: consente il riscontro di mercato del valore tecnico determinato, sulla base del valore di mercato delle cessioni di aree simili*
 - Fonti:
 - Agenzie immobiliari
 - Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio
 - Valori definiti da sentenze di commissioni tributarie
 - Valori degli atti di compravendita (Siatel)
 - Dichiarazioni di successione



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

Potestà del comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali medi delle aree edificabili

Utilizzo in sede di accertamento

Possono rappresentare una delle motivazioni del valore accertato, tuttavia rappresentano solo una **presunzione** simile a quella degli studi di settore (Cassazione 9137/2005-9216/2007)

Sentenza Cassazione, n. 9135 del 03/05/05

-Nell'avviso di accertamento è possibile tenere conto di due parametri per valutare un'area: del valore reale accertato e dei valori di riferimento fissati dalla delibera comunale

-L'avviso di accertamento è illegittimo se emesso solo in relazione alla deliberazione comunale

-Non è necessario allegare gli atti che hanno portato alla definizione del valore deliberato (Cass, 1928/2015)



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Determinazione del valore venale tenendo conto solo dei VALORI OMI
 - I parametri dettati dall'art. 5, c. 5, del D.Lgs 504/1992 sono vincolanti
 - Il riferimento ai soli parametri OMI per la quotazione al metro quadrato degli immobili nella cui tipologia **non** sono comprese, peraltro, le aree edificabili, moltiplicati per gli indici di edificabilità **non è conforme** ai criteri di determinazione del valore venale in comune commercio richiamato dall'art. 5, c. 5, D.Lgs 504/92

Cassazione, sentenza 9829/2016



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- La motivazione degli accertamenti del valore venale delle aree edificabili
 - Rivalutazione annuale del valore sulla base degli indici ISTAT
 - Non è legittima poiché la variazione del valore venale in comune commercio all'inizio di ciascun anno d'imposizione deve essere ancorata alle dinamiche proprie del mercato immobiliare

Cassazione, sentenza 9829/2016



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE

- Obbligo per i contribuenti di dichiarare la riduzione del valore venale dell'area, anche per eventuali modificazioni urbanistiche
 - In mancanza continuano a corrispondere le imposte sulla base del valore dichiarato (*Cassazione, sentenza n. 4842/2015*)



La dichiarazione IMU e TASI

Dott. Stefano Baldoni

Resp. Area Economico-Finanziaria – Comune di Corciano (Pg) – Componente Giunta esecutiva e dell'Osservatorio tecnico ANUTEL - Docente esclusivo ANUTEL



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Dichiarazione IMU

(art. 9, comma 6, D.Lgs 23/2011)

- Modello di dichiarazione IMU approvato da apposito D.M.
- Non stabiliva però l'obbligo alla sua presentazione

Obbligo di presentazione della dichiarazione (art. 13, comma 12ter, DL 201/2011, introdotto dal D.L. 16/2012)

- **Soggetti obbligati:** soggetti passivi
- **Ipotesi di obbligo**
 - Inizio possesso immobili
 - Variazioni rilevati ai fini dell'imposta
 - La disciplina dei casi di obbligo è contenuta nel DM 30/10/2012
- **Validità:** anche negli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi rilevanti, cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Termine di presentazione della dichiarazione: 30 giugno dell'anno successivo

Norme non richiamate

- Norma di eliminazione parziale della dichiarazione Ici per talune fattispecie (art. 37, comma 53, DL 223/2006)
 - Reintrodotta con il DM di approvazione dei modelli
- Esclusione dall'obbligo di dichiarazione delle informazioni contenute nella denuncia di successione (art. 15, L. 383/2001)

Confermato

- Indicazione dell'IMU nella dichiarazione dei redditi (per compensazione con crediti dich redditi) – art. 37, c. 55, DL 223/2006
- Indicazione nella dichiarazione dei redditi dell'IMU dovuta nell'anno precedente (art. 1, c. 104, L. 296/2006)

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui NON è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- Sussistenza di una dichiarazione ICI compatibile
- Quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta risultano dalle procedure telematiche relative al modello unico informatico (MUI) – *art. 53 D.L. 223/2006*
- Se il contribuente ha rispettato specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni richieste dal regolamento comunale
- Immobili posseduti e utilizzati da enti non commerciali sia esenti, sia soggetti, sia ad utilizzazione mista (**obbligo di specifica dichiarazione**) – RM n. 1/DF del 11/01/2013

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui NON è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- **Abitazione principale**
 - Il comune ricava i dati dall'anagrafe (?)
 - **ECCEPITO:**
 - coniugi con residenze e dimore separate nello stesso comune
 - Abitazioni insistenti sul territorio di due comuni
- **Abitazioni assegnate all'ex coniuge**
 - SOLO SE UBICATE NEL COMUNE DI NASCITA DEI CONIUGI O IN QUELLO IN CUI E' AVVENUTA LA CELEBRAZIONE DEL MATRIMONIO
- **Abitazione dell'anziano o disabile ricoverato**
 - Se il comune ha deliberato l'assimilazione all'abitazione principale
- **Pertinenze dell'abitazione principale (dubbi)**
- **Fabbricati rurali strumentali**
 - Dati trasmessi al comune ai sensi dell'art. 4, c. 2, del DM 26/07/2012



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui NON è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- Variazioni della rendita catastale
- Modificazioni catastali oggettive e soggettive
- Elementi rilevanti risultanti dalla successione



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui era obbligatoria la dichiarazione ICI e NON la dichiarazione IMU

- Modificazione catastali degli immobili non dovute ad interventi edilizi (edificazione, ristrutturazione, risanamento conservativo, restauro)
- Fabbricati rurali ad uso strumentale
- Abitazioni ex coniugali

- Sanzione per omessa dichiarazione IMU (dal 2012) NON più applicabile per il favor rei, anche se l'omissione risale ai tempi dell'ICI
 - Es: variazione di destinazione di un immobile dichiarata in catasto nel 2010
 - Dichiarazione ICI 2010 omessa ----- sanzioni per omessa dichiarazione 2010-2011
 - Recupero IMU 2012-2014 ----- sanzione per omessa dichiarazione NON irrogabile

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- **Fabbricati che cessano di essere inagibili o inabitabili**
 - NO per acquisizione del possesso poiché c'è già apposita richiesta
- **Fabbricati di interesse storico o artistico**
 - Dubbi se già dichiarati in precedenza tali nell'ici, anche se muta il tipo di agevolazione
- **Immobili che beneficiano di riduzioni di aliquota solo se deliberate dal comune**
 - Immobili non produttivi di reddito fondiario
 - Immobili posseduti da soggetti IRES
 - Immobili locati
 - SOLO SE RELATIVI A CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI PRIMA DEL 01/07/2010
 - Fabbricati "beni merce" invenduti
 - Immobili di cittadini italiani non residenti
- **Terreni agricoli e non coltivati dal coltivatori diretti o IAP iscritti nella previdenza agricola (RM 2/2013)**
- **Immobili oggetto di leasing**

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- Immobili oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali
- Atti riguardanti aree fabbricabili, variazione del valore venale delle aree
 - SALVO CHE IL CONTRIBUENTE NON SI SIA ADEGUATO AL VALORE VENALE PREDETERMINATO DAL COMUNE
- Terreni agricoli che diventano aree edificabili
- Demolizione di fabbricato
- Immobile assegnato al socio della coop edilizia a proprietà divisa in via provvisoria
- Immobile assegnato al socio della coop edilizia a proprietà indivisa o variazione della destinazione ad abitazione principale dell'alloggio
- Immobili IACP
- Aree pertinenziali di fabbricati

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (DM 30/10/2012)

- Immobili esenti
 - Fabbricati culturali
 - Immobili enti non commerciali
- Fabbricati inagibili o inabitabili recuperati per attività assistenziali (non più esenti)
- Immobile che acquista o perde il diritto all'esenzione nel corso dell'anno
- Fabbricati di categoria D che pagano l'imposta con il criterio del valore contabile (per valore iniziale o per contabilizzazione di costi)
 - *NB: - la contabilizzazione dei costi avvenuta nel 2011 andava dichiarata entro 30/06/2013, quella avvenuta nel 2012 entro il 30/06/2013*
- Riunione di usufrutto
- Estinzione diritto di abitazione, enfiteusi, uso o superficie
- Parti comuni dell'edificio ex art. 1117 cod civ e multiproprietà
- Immobili posseduti da soggetti interessati a fusioni, scissioni, incorporazioni
- Acquisto o cessazione di diritto reale per legge (es usufrutto legale)



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU

- Fabbricati invenduti delle imprese di costruzioni destinati alla vendita **a pena di decadenza** (art. 1, c. 5-bis, D.L. 102/2013)
 - attestazione nel modello di dichiarazione del possesso dei requisiti e indicazione dei dati catastali degli immobili ai quali si applica l'esenzione
- Assimilazione all'abitazione principale degli immobili delle cooperative edilizie a proprietà indivisa assegnati per l'anno 2013 (secondo semestre) – **a pena di decadenza**
 - Fattispecie non soggetta all'imposta nel 2013, salvo mini-Imu (DL 133/2013)
- Abitazione militare e poliziotti per l'anno 2013 (secondo semestre) – **a pena di decadenza**
 - Fattispecie non soggetta all'imposta nel 2013, salvo mini-Imu (DL 133/2013)



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

Ipotesi in cui è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU (RM 2/df del 18/01/2013)

- Dichiarazione NON obbligatoria per coltivatori diretti e IAP che avevano già dichiarato predetta condizione ai fini ICI, salvo variazioni
 - Valido
 - PER I TERRENI AGRICOLI
 - PER LA “FINZIONE GIURIDICA” DI NON EDIFICABILITA’ DELLE AREE
 - PER LE SOCIETA’
 - *Valenza per le società agricole? Rischio interpretazione ministeriale in relazione agli effetti sull’ICI*



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Riepilogo applicazione IMU agricola anno 2014 (DL 4/2015)

	Classificazione ISTAT		
Altitudine centro	Montano	Parzialmente montano	Non montano
< 280 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Tra 280 e 600 metri	Esente	Esente se posseduto da IAP e CD	Esente se posseduto da IAP o CD
Oltre 600 metri	Esente	Esente	Esente



IMU SUI TERRENI AGRICOLI

- Riepilogo applicazione IMU agricola anno 2015 (DL 4/2015)

	Classificazione ISTAT		
Altitudine centro	Montano	Parzialmente montano	Non montano
< 280 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Tra 280 e 600 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto
Oltre 600 metri	Esente	Esente se posseduto e condotto da IAP o CD	Soggetto



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- Obbligo dichiarativo terreni agricoli
 - D.M. 30/10/2012
 - Obbligo per i terreni agricoli posseduti e condotti da CD o IAP iscritti nella previdenza agricola se acquistano o perdono la qualifica
 - Obbligo di dichiarare gli immobili che divengono o cessano di essere esenti
 - Non vi è obbligo se i dati sono ricavabili da informazioni già in possesso del Comune



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- Obbligo dichiarativo
 - Terreni agricoli anno 2014
 - COMUNI MONTANI e COMUNI ISOLE MINORI
 - Nessun obbligo poiché esenzione oggettiva
 - COMUNI PARZIALMENTE MONTANI
 - IN PRECEDENZA MONTANI:
 - obbligo dichiarativo per i terreni posseduti da coltivatori diretti e IAP (la qualifica non è stata già dichiarata al comune)
 - Nessun obbligo per gli altri contribuenti
 - IN PRECEDENZA NON MONTANI:
 - Nessun obbligo dichiarativo poiché gli IAP e i CD dovrebbero aver già presentato la dichiarazione (eccetto possessori non conduttori)
 - Nessun obbligo dichiarativo per gli altri contribuenti (dato ricavabile dal catasto)



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- Obbligo dichiarativo
 - Terreni agricoli anno 2014
 - COMUNI NON MONTANI
 - Nessun obbligo dichiarativo, dati ricavabili dal catasto



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- **Obbligo dichiarativo terreni agricoli 2014**

Comuni in precedenza montani ai sensi della Circolare n. 9/1993

Altitudine centro	Classificazione ISTAT		
	Montani	Parzialmente montani	Non montani
< 280 metri	Nessun obbligo	SI – per IAP e CD No – altri	Nessun obbligo
Da 280 metri a 600 metri	Nessun obbligo	SI – per IAP e CD No – altri	SI – per IAP e CD No – altri
Oltre 600 metri	Nessun obbligo	Nessun obbligo	Nessun obbligo



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione IMU-TASI enti non commerciali
 - Obbligo della presentazione di apposita dichiarazione per gli enti non commerciali che beneficiano dell'esenzione di cui all'art. 7, c. 1, let. i, D.Lgs 504/92 (*art. 91-bis, c. 3, D.L. 1/2012*)
 - Modello di dichiarazione apposito e distinto da quello previsto per l'IMU (*D.m. 30/10/2012, RM 1/df del 11/01/2013*)
- La dichiarazione deve riguardare tutti gli immobili degli enti non commerciali
 - Totalmente imponibili
 - Totalmente o parzialmente esenti



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione IMU-TASI enti non commerciali
 - L'obbligo dichiarativo riguardava
 - Anno 2012: tutti gli immobili posseduti dall'ente non commerciale, già alla data del 1/1/2012
 - Anni successivi: variazioni dell'esenzione, modifiche della tassazione parziale
 - Termini di presentazione
 - Anni 2012-2013: entro il 01/12/2014 (DM 23/09/2014)
 - Anni successivi: 30 giugno dell'anno successivo
 - Modello di dichiarazione
 - Unificato per IMU e TASI
 - Approvato con D.M. 16/06/2014



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione IMU-TASI enti non commerciali
 - Modalità di presentazione
 - Esclusivamente in forma telematica (art. 1, c. 719, L. 147/2013)
 - Soggetti obbligati alla dichiarazione
 - Tutti gli enti non commerciali (art. 73, c. 1, let. c, DPR 917/86): *enti pubblici o privati che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali residenti nel territorio dello Stato*
 - *Enti pubblici (Stato, enti territoriali, aziende sanitarie, enti pubblici non economici, istituti previdenziali e assistenziali, università, ex IPAB)*
 - *Enti privati: associazioni, fondazioni, comitati, organizzazioni di volontariato, organizzazioni non governative, ass prom. Sociali, ASD, onlus, fondazioni derivanti dalla trasformaz. Enti lirici, **enti ecclesiastici riconosciuti***



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI
 - Obbligo di presentazione della dichiarazione: *i soggetti passivi dell'imposta unica comunale presentano la dichiarazione entro il termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello di inizio del possesso o della detenzione (art. 1, c. 684, L. 147/2013)*
 - Elementi obbligatori per legge:
 - Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria: dati catastali, dato toponomastico inclusivo di civico e interno (art. 1, c. 685, L. 147/2013)
 - Modalità: *per la dichiarazione tasi si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione IMU (art. 1, c. 687, L. 147/2013)*

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI
 - Modello di dichiarazione
 - **Tesi Ministero dell'economia** (RM 3/df del 25/3/2015 – Circ. 2/df 03/06/2015):
 - Modello di dichiarazione da approvarsi con decreto del MEF
 - Art. 1, c. 687, L. 147/2013 stabilisce che si applicano le stesse modalità di presentazione della dichiarazione IMU
 - Art. 13, c. 12-ter, D.L. 201/2011: dichiarazione IMU da redigersi secondo il modello approvato dal MEF
 - Art. 9, c. 6, D.Lgs 23/2011: modello dichiarazione IMU approvato dal MEF
 - Il modello di dichiarazione unico a livello nazionale, non sono ammessi modelli autonomi, anche per motivi di semplificazione
 - Non è necessario un apposito modello, essendo valido quello usato ai fini IMU
 - Le informazioni IMU e TASI sono sostanzialmente identiche

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI
 - **Tesi IFEL** (nota 27/03/2015):
 - I Comuni possono utilizzare un apposito modello TASI da loro definito
 - La norma prevede che i comuni mettano a disposizione dei contribuenti i modelli della dichiarazione IUC
 - L'ente dispone della potestà regolamentare in materia di dichiarazione TASI
 - Non vi è sostanziale coincidenza tra le ipotesi di soggettività passiva di IMU e TASI
 - In ogni caso il regolamento comunale in materia deve essere improntato a criteri di semplificazione

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI
- Scadenza dichiarazione:
 - Termine di presentazione: 30 giugno dell'anno successivo
 - Validità: dichiarazione ultrattiva

fi LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI: ipotesi di obbligo
 - Possessori: medesime casistiche della dichiarazione IMU
 - Detentori:
 - A stretto rigore tutti i detentori avrebbero dovuto presentare la dichiarazione TASI per l'anno 2014
 - Casistiche non soggette secondo il MEF (circ 2/df – 2015)
 - Contratti di locazione e di affitto registrati dal 1° luglio 2010 (da tale data sono obbligatori i dati catastali)
 - Contratti di locazione e di affitto registrati prima del 1° luglio 2010, solo se i dati catastali sono stati comunicati all'atto della cessione, risoluzione o proroga del contratto
 - Fattispecie che beneficiano di aliquote ridotte che hanno adempiuto ad adempimenti regolamentari (autocertificaz. Ecc)



LA DICHIARAZIONE IMU-TASI

- La dichiarazione TASI: ipotesi di obbligo
 - Ipotesi di obbligo residuali
 - Per il MEF i comuni possono ulteriormente ridurre i casi di obbligo:
 - Integrando le informazioni con altri tributi (es TARI)
 - Acquisendo informazioni dai modelli di versamento dei possessori (atteso che sono una % del tributo totale)
 - Il titolo nel caso di detentori può precisarsi nel campo “annotazioni”
- Riepilogo ipotesi di obbligo (*tabella*)

Grazie per l'attenzione

Stefano Baldoni

I materiali saranno disponibili su:

www.fondazioneifel.it/formazione



@Formazioneifel



Facebook



Youtube