

## **PRESENTAZIONE AL MODELLO DICHIARATIVO TASI DI ANUTEL**

L'Associazione è lieta di presentare un modello dichiarativo TASI completo e di semplice compilazione, quale contributo di sintesi e di indirizzo in attesa che sia approvato quello ufficiale. Il modello proposto da ANUTEL non è sostitutivo di quello che presumibilmente verrà approvato con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ma considerato che a tutt'oggi del citato decreto non vi è traccia, al fine di evitare le storture di un adattamento personale del modello IMU nell'ipotesi che il Ministero non provveda, ANUTEL in collaborazione con i tecnici di Advanced Systems srl ha predisposto un modello dichiarativo, corredato da semplici istruzioni e modalità di compilazione che potrà essere adottato da qualsiasi Comune che lo ritenga valido e funzionale.

### **IL PERCHE' DEL MODELLO DICHIARATIVO TASI DI ANUTEL**

Con propria nota dell'11 marzo 2015, ANUTEL ha rappresentato al Ministero dell'Economia e delle Finanze la viva preoccupazione in merito all'adempimento della dichiarazione TASI, significando i numerosi quesiti pervenuti da parte dei Comuni associati e non, tesi a conoscere le modalità per la predisposizione del modello di dichiarazione TASI e sull'effettiva necessità che sia predisposto dai Comuni medesimi. Nella dettagliata nota oltre ad una ricognizione della normativa si rappresentava la circostanza che *“...eventuali variazioni intervenute nell'anno 2014 e riguardanti la TASI dovranno essere dichiarate al Comune entro il 30 giugno 2015, pertanto, al momento attuale, emerge la necessità di valutare aspetti sul relativo modello di dichiarazione. Parrebbe che il comma 687 ammetta un sostanziale parallelismo tra la dichiarazione IMU e la dichiarazione TASI ma, a parere di chi scrive, ciò non sottintende che per la dichiarazione della TASI debba essere utilizzato il modello IMU, bensì che i casi per i quali è prevista la presentazione della dichiarazione TASI, siano i medesimi per i quali è prevista la presentazione della dichiarazione IMU (in particolare si dovrebbe garantire così la NON necessità di presentare la dichiarazione nei casi ove la presenza di banche dati accessibili al Comune surroga la dichiarazione stessa). L'emanazione in data 26/06/2014 da parte del MEF del decreto che approva il modello di dichiarazione IMU/TASI per gli enti non commerciali e le relative istruzioni, nel quale non si fa alcun riferimento né grafico né esplicito alla IUC, può far pensare che la modulistica della dichiarazione TASI coincida a tutti gli effetti con il modello IMU e, quindi, sia sufficiente “aggiungere” nel frontespizio del modello stesso a fianco dell'acronimo IMU l'acronimo TASI. La soluzione non appare così scontata in quanto, diversamente dall'IMU, nella soggettività passiva TASI rientra anche il detentore dell'immobile il quale dovrà necessariamente comunicare al Comune, in un apposito spazio ed anche congiuntamente, di rivestire tale qualifica per distinguere il suo obbligo impositivo da quello in capo al possessore. Inoltre un ulteriore aspetto da valutare riguarda l'unica obbligazione tributaria in capo, distintamente, a tutti i possessori ed a tutti i detentori, fattispecie che non può essere esplicitata nell'attuale modello IMU nel quale si indica, invece, la percentuale di possesso dell'immobile che, ai fini TASI, risulterebbe irrilevante. Infine nell'ottica di semplificazione a favore dei contribuenti si ritiene poco probabile che ogni Comune possa redigere un modello di dichiarazione sulla base delle proprie necessità, ciò significherebbe che potrebbero, potenzialmente, essere adottati 8.057 modelli diversi di dichiarazione (tanti sono i Comuni italiani)! Tali aspetti ed anomalie rendono necessaria, a parere di chi scrive, l'emanazione di un modello unico Ministeriale anche di tipo “telematico” al fine di omogenizzare le informazioni da indicare nei singoli modelli evitando che ogni Comune produca un modello proprio, ciò nell'ottica di una maggiore semplificazione per il contribuente.”.*

A fronte del pungolo di ANUTEL, il MEF con la nota risoluzione n.3/DF del 25 marzo u.s. ha offerto una propria lettura della normativa di riferimento ricavandone la conclusione che *“... dalla lettura delle norme che disciplinano la TASI, emerge che il modello di dichiarazione deve essere approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze”.* La Risoluzione ha cura di puntualizzare che l'obbligo per i

Comuni previsto dal co.685 il quale “...dispone che la dichiarazione deve essere redatta “su modello messo a disposizione dal comune” non implica che l’Ente Locale debba (o possa) predisporre un proprio modello dichiarativo bensì che dalla “...semplice lettura della norma in questione, emerge che al Comune è demandato esclusivamente l’onere di mettere a disposizione il modello ma non anche di predisporlo”. La risoluzione si rafforza il concetto che il modello dichiarativo sia di solo competenza ministeriale con il richiamo al successivo co.687 il quale stabilisce che “ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell’IMU” ed altresì rammenta il Mef che “che l’art. 13, comma 12-ter del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 prevede che la dichiarazione IMU deve essere presentata “utilizzando il modello approvato con il Decreto di cui all’articolo 9, comma 6, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23” il quale, a sua volta, stabilisce che “con uno o più decreti del Ministro dell’Economia e delle Finanze, sentita l’Associazione Nazionale Comuni Italiani, sono approvati i modelli della dichiarazione...”. Dal combinato disposto delle succitate norme, il MEF ne ritrae la conclusione che “appare evidente che anche il modello di dichiarazione TASI, emanato secondo le anzidette modalità, deve essere unico e valido su tutto il territorio nazionale né si riscontrano all’interno della disciplina generale del tributo norme dalle quali sia possibile desumere la facoltà per i comuni di predisporre autonomamente modelli di dichiarazione concernenti la TASI, i quali, tra l’altro, confliggerebbero con i principi di semplificazione amministrativa degli adempimenti dei contribuenti, già realizzati con l’IMU”. Per la risoluzione, quindi, il disposto del co.687 è di tale ampio ambito da ricomprendere non solo le casistiche e le fattispecie per le quali è obbligatoria la presentazione della dichiarazione IMU ma anche le sue vincolanti forme. Infine la Risoluzione richiama le proprie FAQ (n.20 e 21) del 03.06.2014, lì dove sulla problematica della dichiarazione TASI si sarebbe già espressa riconoscendo che “La dichiarazione IMU vale anche ai fini della TASI”.

ANUTEL prende atto della posizione ministeriale ed auspica in tempi brevissimi che si provveda all’approvazione del modello dichiarativo atteso che il termine del 30 giugno è di prossima scadenza, ma nel contempo non nasconde la propria preoccupazione qualora detto modello non fosse emanato. In tal caso rifuggendo dall’indirizzo radicale che vorrebbe il detentore esonerato dall’onere dichiarativo, se ne dovrà dedurre che questo soggetto non potrà che utilizzare il modello IMU approvato con il D.M. 30.10.2012 che, però, è assolutamente inadeguato perché strutturato per il possessore. Inoltre, quand’anche fosse il modello legale da utilizzarsi (perché di approvazione ministeriale), le sue necessitate correzioni per adeguarlo alle esigenze del detentore non offrono la garanzia che le stesse siano apprezzate dall’ente impositore per come le ha intese il dichiarante, trascurando infine la circostanza che il modello IMU corretto potrebbe non essere compiutamente lavorato dal software utilizzato dal comune con i consequenziali aggravii di sua gestione.

Ebbene proprio la finalità di evitare equilibrismi sul modello dichiarativo approvato per l’IMU ha indotto ANUTEL alla proposta del proprio modello TASI quale forma di anticipata cautela nella denegata ipotesi che il Ministero non provveda all’approvazione di un modello unitario, perché in sua mancanza piuttosto che far ricorso al modello IMU vigente è di maggiore garanzia per le parti del rapporto di imposta utilizzare un modello dichiarativo predisposto per la TASI che potrà ben considerarsi legittimo atteso che nell’inerzia ministeriale, l’esercizio del potere comunale regolamentare di cui all’art.52 del D.Lgs. n.446 del 1997 nell’ottica dell’esigenza della maggiore semplificazione degli adempimenti per il contribuente è un dovere del Comune e gli consente, quindi, di integrare la disciplina d’imposta nelle sue mancanze.

## **BREVI CONSIDERAZIONI IN MERITO AL MODELLO DICHIARATIVO TASI**

### **PROPOSTO DA ANUTEL**

#### **PREMESSA**

Ogni adempimento richiesto al contribuente ulteriore rispetto a quello del versamento di imposta deve avere il carattere di necessità per la regolamentazione del rapporto di imposta, qualora difetti tale peculiarità l'adempimento superfluo è un aggravio di oneri ingiustificato. In quest'ottica di massima semplificazione per il contribuente e contemporanea garanzia di cognizione per l'Ente impositore si rapportano le seguenti considerazioni in merito al modello dichiarativo proposto, caratterizzate dall'indirizzo di escludere ogni obbligo di denuncia per quelle posizioni e fattispecie già formalmente a conoscenza del Comune. Va altresì evidenziato che il modello proposto può essere integrato dal singolo Comune per renderlo più aderente e funzionale alla propria gestione del tributo TASI.

Si ritiene che il modello dichiarativo debba essere approvato con determina del Funzionario Responsabile della IUC ovvero se distinto da quello della TASI.

Si consiglia, infine, di prevedere con specifica norma regolamentare che l'utilizzo del modello comunale è consentito sino alla data di approvazione con decreto ministeriale (se ci sarà) dello specifico modello dichiarativo TASI, e che le dichiarazioni presentate secondo il modello comunale sono valide se riportano tutti i dati obbligatori che saranno previsti nel modello ministeriale. In difetto a semplice richiesta del Comune o su iniziativa del contribuente gli stessi potranno essere integrati, fermo restando la facoltà per il contribuente di reiterare la presentazione utilizzando il modello ministeriale.

#### **L'OBBLIGO DICHIARATIVO NELLA NORMATIVA IUC**

Il co.639 dell'art.1 della L. n.147 del 2013, ha previsto l'istituzione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) che si declina nelle sue componenti dell'IMU quale imposta di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali e nella componente riferita ai servizi che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti a carico dell'utilizzatore.

La diversa *ratio* dei prelievi può determinare che un singolo soggetto possa essere chiamato a corrispondere tutte le componenti della IUC ovvero solo alcuna di esse a seconda del realizzarsi o meno del presupposto impositivo. Per questo motivo benchè il co.684 dell'art.1 della L. n.147 del 2013 preveda che "i soggetti passivi dei tributi presentano la dichiarazione relativa alla IUC ....." non è stata prevista l'approvazione di un modello dichiarativo specifico per la IUC. Ciò si desume sia dal co.686 dell'art.1 cit. (che in tema di Tari specifica che " *Ai fini della dichiarazione relativa alla TARI, restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani di cui al decreto legislativo 15 novembre 1993, n. 507 (TARSU), o della tariffa di igiene ambientale prevista dall'articolo 49 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 (TIA 1), o dall'articolo 238 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (TIA 2), o del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES)*" così rendendo inutile la reiterazione dichiarativa di dati già denunciati e quindi cognitivi all'ente) nonché dal co.687 il quale, stavolta per la componente TASI,

specifica che *“Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU”*. In buona sostanza è la stessa legge di imposta che prevede le distinte dichiarazioni per singola componente della IUC.

Quanto alle formalità di presentazione valgono le modalità previste nel regolamento IUC o in quello specifico della TASI.

## **LA DICHIARAZIONE TASI DEL POSSESSORE**

Come è noto ai sensi del co.671 dell'art.1 della L. n.147 del 2013, *“la TASI è dovuta da chiunque possieda o detenga a qualsiasi titolo le unità immobiliari di cui al comma 669. In caso di pluralità di possessori o di detentori, essi sono tenuti in solido all'adempimento dell'unica obbligazione tributaria.”* Il successivo co. 675 statuisce che *“La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'articolo 13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214”*, mentre il già citato co.687, stabilisce che *Ai fini della dichiarazione relativa alla TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'IMU”*.

Dal combinato disposto delle citate disposizioni se ne ricava l'inutilità della presentazione di uno specifico modello dichiarativo TASI per i soggetti che presentano con l'immobile la relazione di possesso qualificato, ben potendo gli oneri dichiarativi già assolti per l'IMU o l'esonero dalla dichiarazione previsto dalla normativa IMU, trasporsi anche per l'obbligazione TASI. In sostanza, la dichiarazione IMU presentata (o l'esonero dalla sua presentazione ai fini IMU) è per il soggetto passivo TASI *“possessore”* da intendersi come adempimento valevole ed assolto anche per la TASI, per cui non vi è necessità (e quindi obbligo) per il possessore di presentare un'ulteriore dichiarazione TASI essendo i suoi oneri assolti per l'IMU sufficienti anche per la regolamentazione del rapporto di imposta sul tributo sui servizi indivisibili.

Per mera completezza si riportano in appendice uno stralcio delle istruzioni ministeriali al modello dichiarativo IMU, così da consentire al contribuente un ulteriore riscontro sulla regolarità dei suoi adempimenti per l'IMU, in quanto le eventuali patologie dichiarative del modello IMU si reiterano anche per il rapporto di imposta TASI.

## **LA DICHIARAZIONE TASI DEL DETENTORE**

Le regole in merito alla presentazione della dichiarazione IMU non possono *ex se* ribaltarsi anche per la posizione fiscale del detentore della TASI in quanto questi non è soggetto passivo IMU. Ciò nonostante il criterio della necessità va comunque utilizzato anche per la figura del detentore onde evitargli inutili adempimenti dichiarativi. In tale ottica se oggetto di detenzione sia un fabbricato con rendita attribuita già denunciato ai fini della Tari o dei previgenti regimi sul servizio rifiuti, la condizione soggettiva di detentore/occupante è già formalmente nota al Comune impositore di talchè non si ravvisa l'utilità di una nuova denuncia ai fini della TASI. In tale ipotesi la già denunciata occupazione quale presupposto soggettivo per il tributo sul servizio di raccolta dei rifiuti, può ritenersi valevole ed assolta anche per la TASI, specie per quei comuni che hanno completato l'aggancio delle ubicazioni TARI con i dati catastali. Qualora invece, la detenzione concerna un bene privo di rendita ovvero un'area edificabile allora si ritiene che il detentore abbia il diritto/dovere di presentare la dichiarazione TASI, specie qualora intenda discostarsi dal valore dichiarato per l'IMU dal possessore che potrebbe essere non in linea con il valore di mercato o per

gli immobili di cui all'art.5 co.3 del D.Lgs. n.504/92 non essergli stato comunicato il valore contabile o addirittura trovarsi nella detenzione di un immobile non accatastato benchè sia ultimato e/o utilizzato.

## **REGOLA GENERALE PER LA FRUIZIONE DELLE AGEVOLAZIONI**

Vale la regola generale, sia per il soggetto passivo "possessore" nonché per il "detentore" che se per fruire di specifiche agevolazioni TASI il regolamento comunale preveda un obbligo dichiarativo e probatorio, l'assolvimento della dichiarazione si pone quale condizione all'accesso del trattamento agevolato, per cui fino a quando la stessa non verrà presentata la liquidazione del tributo dovuto non potrà che seguire le regole ordinarie.

## **APPENDICE**

### **STRALCIO ISTRUZIONI MINISTERIALI DICHIARAZIONE IMU**

## **DICHIARAZIONE IMU**

### **1. ISTRUZIONI GENERALI**

#### **1.1. LA DICHIARAZIONE IMU E LA COMPATIBILITÀ CON LA DICHIARAZIONE ICI**

L'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 8, del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, è stata anticipata in via sperimentale dall'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214. Il comma 1 del citato art.13 stabilisce che la nuova imposta è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale dall'anno 2012 e fino al 2014, in base agli artt. 8 e 9 del D. Lgs. n. 23 del 2011, in quanto compatibili.

L'IMU, a norma del comma 1 del citato art. 8 del D. Lgs. n. 23 del 2011, sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti i beni non locati. Trattandosi, quindi, di un nuovo tributo, le disposizioni concernenti l'obbligo dichiarativo hanno richiesto la predisposizione di un apposito modello di dichiarazione ai sensi dell'art. 9, comma 6, del D. Lgs. n. 23 del 2011, in base al quale "*Con uno o più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani sono approvati i modelli della dichiarazione, i modelli per il versamento, nonché di trasmissione dei dati di riscossione, distintamente per ogni contribuente, ai comuni e al sistema informativo della fiscalità*".

Tuttavia, l'art. 13, comma 12-ter, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili. Tale norma trova il suo fondamento nella semplificazione degli adempimenti amministrativi, nella circostanza che i dati rilevanti ai fini della determinazione del tributo sono rimasti pressoché invariati rispetto a quelli richiesti per la dichiarazione dell'ICI e nell'incremento delle informazioni che i comuni possono acquisire direttamente dalla banca dati catastale. A questo proposito, si deve sottolineare che nell'individuazione delle fattispecie per le quali è rimasto l'obbligo dichiarativo sono state prese in considerazione, innanzitutto, le innovazioni introdotte dall'art. 37, comma 53, del D. L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che aveva stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007. Si ricorda che a tali disposizioni è stata data attuazione con decreto ministeriale 12 maggio 2009 e che nelle allegate istruzioni è stato, tra l'altro, precisato che non doveva essere presentata la dichiarazione ICI quando gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta comunale fossero dipesi da atti per i quali risultavano applicabili le procedure telematiche previste dall'art. 3-bis del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 463, relativo alla disciplina del modello unico informatico (MUI). Nelle stesse istruzioni era stato, inoltre, affermato che la dichiarazione dovesse essere presentata nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che davano luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta:

- attenevano a riduzioni d'imposta;
  - non erano immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.
- Non era, inoltre, necessaria la presentazione della dichiarazione se il contribuente avesse seguito le specifiche modalità per il riconoscimento di agevolazioni stabilite dal comune nel proprio regolamento. Si ritiene che tali regole possano essere applicate anche per l'IMU, poiché sono compatibili con il sistema delineato dal nuovo tributo.

Per tutte le ragioni sin qui esposte, le dichiarazioni ICI presentate in virtù dei principi appena delineati restano valide anche ai fini IMU.

## 1.2 LA DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI. RINVIO

Per quanto riguarda l'esenzione prevista per gli immobili posseduti dagli enti non commerciali di cui alla lett. i), comma 1, art. 7, del D. Lgs. n. 504 del 1992, il comma 3, dell'art. 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012 n. 1, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2012, n. 27, prevede che, nei casi di utilizzo misto dell'immobile, l'esenzione in questione si applica a partire dal 1° gennaio 2013, in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile, quale risulta da apposita dichiarazione, nel caso in cui non sia possibile procedere all'individuazione della frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, ai sensi delle disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'art. 2 del D. L. 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2006, n. 286. Quest'ultima procedura è prevista dal comma 2 dell'art. 91-bis in commento, il quale stabilisce che le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale dal 1° gennaio 2013.

Il comma 3 dell'art. 91-bis dispone che, con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sono stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione e gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale.

Pertanto, il modello di detta dichiarazione dovrà essere approvato successivamente all'emanazione del decreto previsto dal comma 3 in parola.

Si richiama l'attenzione su quanto è previsto nel successivo paragrafo dedicato ai casi in cui sussiste l'obbligo dichiarativo, laddove si prevede tale obbligo per gli immobili posseduti e utilizzati dagli enti non commerciali esenti ai sensi della lett. i), comma 1, dell'art. 7 del D. Lgs. n. 504 del 1992.

## 1.3 IN QUALI CASI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU

Sulla base di tutte le considerazioni effettuate al paragrafo 1.1 e del principio generale secondo il quale l'obbligo dichiarativo IMU sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune, si può affermare che la dichiarazione IMU deve essere presentata quando:

- **Gli immobili godono di riduzioni dell'imposta.**

Le fattispecie sono le seguenti:

- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Il comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione.

L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni richieste dalla norma. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale dichiara di essere in possesso di una perizia accertante l'inagibilità o l'inabitabilità, redatta da un tecnico abilitato. Si deve precisare che nella fattispecie in questione le riduzioni vanno dichiarate solo nel caso in cui si perde il relativo diritto, poiché è in questa ipotesi che il comune non dispone delle informazioni necessarie per verificare il venir meno delle condizioni richieste dalla legge per l'agevolazione in questione. Per l'illustrazione delle agevolazioni si veda l'appendice alla voce "Agevolazioni ed esenzioni" a pag. 15.

- i fabbricati di interesse storico o artistico.

I fabbricati in commento, per i quali lo stesso comma 3, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce la riduzione al 50% della base imponibile, sono quelli previsti dall'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137". Si veda a questo proposito l'appendice alla voce "Agevolazioni ed esenzioni" a pag. 15.

- gli immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota, ai sensi del comma 9, dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, vale a dire quelli:

- > *non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 del TUIR, che sono quelli relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni. Il comma 2 dell'art. 43 in esame prevede che "ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore. Gli immobili relativi ad imprese commerciali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni si considerano*

strumentali anche se non utilizzati o anche se dati in locazione o comodato salvo quanto disposto dall'art. 77, comma 1. Si considerano, altresì, strumentali gli immobili di cui all'ultimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 62 per il medesimo periodo temporale ivi indicato".

- > posseduti da soggetti passivi IRES;
- > locati. Occorre ricordare che nell'ambito degli immobili locati, come precisato nella Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, rientra anche la fattispecie relativa agli immobili affittati.

In merito a tale fattispecie, si precisa che la dichiarazione IMU non deve essere presentata nel caso di contratti di locazione e di affitto registrati a partire dal 1° luglio 2010, poiché da tale data, ai sensi dell'art. 19, commi 15 e 16, del D. L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, al momento della registrazione devono essere comunicati al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate anche i relativi dati catastali.

Per i contratti di locazione e di affitto registrati precedentemente alla data del 1° luglio 2010, permane, invece, l'obbligo dichiarativo IMU, a meno che i relativi dati catastali non siano stati comunicati al momento della cessione, della risoluzione o della proroga del contratto, ai sensi dello stesso art. 19 del D. L. n. 78 del 2010.

Si deve tenere comunque conto di quanto disposto dal comma 16 dell'art. 19 secondo il quale "nel rispetto dei principi desumibili dal presente articolo, nei territori in cui vige il regime tavolare le regioni a statuto speciale e le province autonome adottano disposizioni per l'applicazione di quanto dallo stesso previsto al fine di assicurare il necessario coordinamento con l'ordinamento tavolare".

Inoltre, la dichiarazione non deve essere presentata anche nel caso in cui il comune, nell'ambito della propria potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, ha previsto, ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta, specifiche modalità per il riconoscimento dell'agevolazione, consistenti nell'assolvimento da parte del contribuente di particolari adempimenti formali e, comunque, non onerosi, quali, ad esempio, la consegna del contratto di locazione o la presentazione di un'autocertificazione.

- I fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti "beni merce" per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota.

Il comma 9-bis dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, ha espressamente previsto una specifica agevolazione per i cosiddetti "beni merce", stabilendo che i comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38% per tali fabbricati, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

- **i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP).** Si ricorda che i soggetti in questione godono di una serie di agevolazioni per l'illustrazione delle quali si rinvia all'appendice alla voce "Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo" a pag. 13. Rientrano in tale tipologia di immobili anche le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista sia in quello in cui si perde il relativo diritto.

- **il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.**

Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- **l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria.** Si precisa che l'art. 9, comma 1, del D. Lgs. n. 23 del 2011, cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che è soggetto passivo, tra gli altri, il locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. Nella Circolare n. 3/DF del 2012 è stato chiarito che tale disciplina si applica anche agli immobili da costruire o in corso di costruzione oggetto dei contratti di *leasing* stipulati antecedentemente all'entrata in vigore della legge 23 luglio 2009, n. 99. Pertanto, sono compatibili le dichiarazioni ICI già presentate;
- l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile.

In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale.

Nel caso in cui il comune abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area predeterminato dal comune;

- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile.

La dichiarazione è necessaria per le stesse motivazioni illustrate al punto precedente;

- **l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato.** Tale fattispecie si verifica nel caso previsto dal comma 6 dell'art. 5, del D. Lgs. n. 504 del 1992, richiamato dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, che si riferisce all'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 - fattispecie ora disciplinate dall'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il Testo unico delle disposizioni

legislative e regolamentari in materia edilizia. Si veda l'appendice alla voce "Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo" a pag. 13;

- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria. A questo proposito, si ricordano le sentenze della Corte di Cassazione, Sez. V, del 18 agosto 2004, n. 16130 e del 1° dicembre 2004, n. 22570 che in tema di ICI ha precisato che essendo il presupposto del tributo il possesso degli immobili è tenuto al pagamento dell'imposta l'assegnatario, anche provvisorio, di alloggio di cooperativa edilizia, nonostante non sia stato ancora stipulato l'atto notarile di trasferimento della proprietà in suo favore. Detto principio deve essere applicato anche dall'IMU, essendo rimasto sostanzialmente invariato rispetto all'ICI il presupposto impositivo del nuovo tributo;

- l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio.

Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;

- gli immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lett. i), comma 1, art. 7 del D. Lgs. n. 504 del 1992.

Rientrano in tale ipotesi non solo quelli posseduti e utilizzati a partire dal 1° gennaio 2012 ma anche quelli il cui possesso e utilizzo è antecedente a tale data e che continuano a essere posseduti e utilizzati nel corso dell'anno 2012. Tale adempimento risulta dovuto sulla base del raffronto fra il comma 1-ter dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 e il comma 4 dell'art. 10 del D. Lgs. n. 504 del 1992, che escludeva espressamente dall'obbligo dichiarativo gli immobili esenti dall'ICI, ai sensi del citato art. 7. Detta esclusione, infatti, non è più presente nel comma 1-ter dell'art. 13 in esame;

- i fabbricati che erano esenti, ai sensi della lett. g), comma 1, art. 7 del D. Lgs. n. 504 del 1992 e cioè quelli dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104;

- l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU

- il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato,

per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, ovviamente, per costi aggiuntivi si intendono i costi ulteriori che possono essere sostenuti successivamente rispetto a quelli di acquisizione e che possono determinare una variazione, sia in aumento sia in diminuzione, del valore venale del bene;

- è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;

- **è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie**, a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;

- **le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile**. Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;

- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà). **In tale fattispecie l'amministratore del condominio o della comunione è obbligato a presentare la dichiarazione;**

- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;

- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);

Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale

#### ABITAZIONE PRINCIPALE

*Si ritiene, in generale, che non sussiste l'obbligo dichiarativo per gli immobili adibiti ad abitazione principale, ciò in quanto ai sensi dell'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 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".*

Pertanto, la conoscenza da parte del comune delle risultanze anagrafiche fa venire meno la necessità di presentazione della dichiarazione. Si ritiene, altresì, che non deve essere presentata la dichiarazione per l'indicazione dei figli di età non superiore a 26 anni per i quali è possibile usufruire della maggiorazione pari a euro 50. Tuttavia, si deve precisare che un'eccezione a tale principio si verifica nell'ipotesi disciplinata dallo stesso comma 2 in base al quale "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". Al fine, dunque, di evitare



comportamenti elusivi in ordine all'applicazione delle agevolazioni per l'immobile in argomento, riemerge l'esigenza di porre l'obbligo dichiarativo a carico del soggetto passivo che beneficia delle agevolazioni per l'abitazione principale e relative pertinenze. Come precisato nella citata Circolare n. 3/DF del 2012 l'ipotesi tipica e più ricorrente è quella dell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, nel quale risiede e dimora solo uno dei coniugi - non legalmente separati - poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso comune. In tal caso, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo a uno dei due coniugi, che sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU.

Per un'altra eccezione si veda quanto riportato nel paragrafo 1.6 dedicato **"A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE"**

Nel caso di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il comma 12-quinquies dell'art. 4 del D. L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, prevede che l'assegnazione della casa coniugale al coniuge si intende effettuata a *titolo* di diritto di abitazione.

A questo proposito, si deve precisare che, in questi casi, il provvedimento del giudice è comunicato al solo comune di celebrazione del matrimonio, il quale dovrà, poi, successivamente, informare il comune di nascita degli ex coniugi dell'avvenuta modificazione dello stato civile. Pertanto, la dichiarazione deve essere presentata nel solo caso in cui il comune nel cui territorio è ubicato l'immobile assegnato non coincide né con quello di celebrazione del matrimonio né con quello di nascita dell'ex coniuge assegnatario. Ad esempio, nel caso in cui l'immobile assegnato è situato nello stesso comune in cui è stato celebrato il matrimonio, l'ex coniuge assegnatario non sarà tenuto a presentare la dichiarazione IMU, dal momento che l'ente locale impositore è in grado di verificare il mutamento di soggettività passiva attraverso l'annotazione suddetta.

Alla medesima conclusione, si perviene anche nel caso in cui il matrimonio è stato celebrato in un comune diverso, ma, comunque, il comune in cui è ubicata l'ex casa coniugale in cui risiede l'ex coniuge assegnatario coincide con quello di nascita di quest'ultimo. Anche in siffatta ipotesi, infatti, l'assegnatario non sarà tenuto ad effettuare la dichiarazione poiché il comune impositore è in grado di sapere che il soggetto passivo è cambiato.

In conclusione, quindi, l'ex coniuge assegnatario è tenuto a dichiarare l'immobile assegnato solo quando il comune in cui si trova l'ex casa coniugale non è né il comune di celebrazione del matrimonio né il suo comune di nascita.

Si sottolinea che la dichiarazione relativa agli immobili posseduti dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato deve essere presentata solo nel caso in cui il comune abbia deliberato che l'unità immobiliare posseduta da tali soggetti debba considerarsi direttamente adibita ad abitazione principale. L'obbligo dichiarativo non sussiste, invece, nel caso in cui il comune deliberi di considerare 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, poiché in tale circostanza il comune è a conoscenza del trasferimento della residenza del soggetto destinatario dell'agevolazione.

#### PERTINENZE

Occorre precisare che nel caso di pertinenze dell'abitazione principale non sussiste l'obbligo dichiarativo in quanto il comune dispone di tutti gli elementi necessari ai fini della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi relativi al versamento dell'imposta. La casella dedicata alle pertinenze deve essere, pertanto, utilizzata solo nel caso in cui sussiste l'obbligo dichiarativo per le casistiche particolari individuate nelle presenti istruzioni. Sull'argomento si veda anche quanto riportato nell'Appendice, a pag.13.

#### FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

Si ritiene, inoltre, che, sempre nell'ottica della semplificazione amministrativa, non è necessario presentare la dichiarazione IMU anche per i fabbricati rurali ad uso strumentale, considerato che, a norma dell'art. 4, comma 2 del D.M. 26 luglio 2012 "l'Agenzia del territorio rende disponibile ai comuni, sul portale per i comuni gestito dalla medesima Agenzia, e dall'Agenzia delle entrate, le domande presentate per il riconoscimento dei requisiti di ruralità di cui all'art. 2, al fine di agevolare le attività di verifica di rispettiva competenza". Quanto appena affermato vale anche per i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, a norma dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. n. 201 del 2011, per i quali i comuni potranno comunque avvalersi delle informazioni disponibili sul predetto portale.

Per quanto non espressamente indicato nell'elenco sopra riportato, il contribuente può assumere le necessarie informazioni sul corretto adempimento dell'obbligazione tributaria presso il competente ufficio del comune di ubicazione degli immobili.

Si deve sottolineare a questo proposito che - come precisato nella Circolare n. 3/DF del 2012 al paragrafo 8 - i comuni possono disporre ulteriori agevolazioni attraverso la riduzione delle aliquote nei limiti previsti dal legislatore per ciascuna fattispecie impositiva.

## 1.4 CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

I mutamenti di soggettività passiva devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato a esserlo.

Si precisa che:

- nel caso in cui venga costituito il condominio, la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore;
- nel caso di locazione finanziaria per l'acquisto dell'immobile, anche da costruire o in corso di costruzione con contestuale stipula del contratto di leasing, il locatario deve presentare la dichiarazione IMU entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto stesso, essendo il locatario il soggetto passivo dell'IMU a decorrere dalla data della stipula del contratto e per tutta la durata dello stesso. La società di leasing non ha alcun obbligo dichiarativo.

Nel caso, invece, di risoluzione anticipata o di mancato esercizio del diritto di opzione finale (riscatto) del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing, che è il nuovo soggetto passivo e il locatario, che ha cessato di esserlo, sono coloro su cui grava l'onere dichiarativo IMU entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene, comprovata dal verbale di consegna

- nel caso di multiproprietà l'obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico dell'amministratore del condominio o della comunione;
- nel caso di misure conservative - cautelari, nell'ambito di un procedimento a carico di persone indagate, si ricorda che il giudice, nel disporre l'adozione di tali misure e nel nominare il custode/amministratore giudiziario, impartisce, nell'ambito dell'esercizio del proprio potere discrezionale, le direttive e le istruzioni all'uopo necessarie, determinando i compiti del custode in ragione delle diverse situazioni concrete, tra i quali potrebbero rientrare anche quelli di presentazione della dichiarazione e di versamento dell'IMU;

#### NOTA BENE:

nel caso in cui più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile (es.: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante. Tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari.

#### AVVERTENZE

In considerazione della prassi instaurata e al fine di non aggravare gli adempimenti dei contribuenti, gli eredi e i legatari che abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente beni immobili non sono obbligati a presentare la dichiarazione ai fini dell'IMU, poiché gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia a ciascun comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Si ricorda che, in caso di assegnazione della casa coniugale a seguito di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il soggetto obbligato a presentare la dichiarazione è il coniuge assegnatario, il quale è titolare, ai fini IMU, del diritto di abitazione. In linea generale, si richiama l'attenzione sulla circostanza che tutte le variazioni soggettive e oggettive relative alle unità immobiliari sono riportate negli atti catastali e che tali atti sono pubblici e immediatamente consultabili. Si specifica, inoltre, che le dichiarazioni riguardanti le modificazioni oggettive presentate in catasto tramite la procedura Docfa sono rese disponibili agli Enti locali per il tramite del "Portale per i Comuni", accessibile dal sito [www.agenziateritorio.it](http://www.agenziateritorio.it).

I dati catastali relativi agli immobili possono essere consultati gratuitamente, dai Comuni e dai titolari di diritti reali sugli stessi, seguendo le modalità di accesso indicate sul sito [www.agenziateritorio.it](http://www.agenziateritorio.it). Tale possibilità di consultazione è prevista anche nei territori ove il catasto è gestito dalle Province Autonome di Trento e Bolzano.

Pertanto, per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva o soggettiva, relativa ai dati di classamento e rendita o all' intestazione catastale, l'obbligo dichiarativo IMU ai Comuni non è previsto.

## 1.5 QUANDO DEVE ESSERE PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

In base all'art. 13, comma 12-ter, del D.L. n. 201 del 2011, i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

La stessa norma stabilisce, altresì, che la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. È previsto, inoltre, che sono fatte salve le dichiarazioni presentate ai fini ICI, in quanto compatibili, di cui si è trattato al paragrafo 1.1.

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

Per garantire, in ogni caso, al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione si precisa che, se l'obbligo dichiarativo è sorto, ad esempio, il 31 ottobre, il contribuente dovrà presentare la dichiarazione IMU entro il 29 gennaio 2013".

Si precisa che per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, per i quali sono stati

computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, la data da considerare, ai fini della decorrenza dei 90 giorni è quella della chiusura del periodo di imposta relativo alle imposte sui redditi.

## 1.6 A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU deve essere presentata, con le modalità che saranno specificate al paragrafo 2, al comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Se gli immobili sono ubicati in più comuni devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile insiste su territori di comuni diversi, non essendovi più la norma che, ai fini ICI, prevedeva che l'imposta era dovuta al comune per l'immobile la cui superficie insisteva interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso, si deve concludere che la dichiarazione IMU deve essere presentata ai comuni sui cui territori insiste l'immobile.

Un'ipotesi particolare si verifica nel caso in cui l'immobile in questione è adibito ad abitazione principale dal soggetto passivo. Si ritiene che, se l'immobile rispetta tutte le condizioni previste dalla disciplina IMU stabilita per l'abitazione principale, allora la lettura sistematica delle norme in questione porta a concludere che l'imposta deve essere corrisposta ai diversi comuni proporzionalmente alla superficie sul cui territorio insiste l'immobile, tenendo conto delle aliquote e della detrazione deliberate da ciascun comune per tale fattispecie. Al contribuente non può, infatti, essere negato il diritto all'agevolazione per il solo fatto che non può fissare la propria residenza anagrafica contemporaneamente in più comuni. Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo, si deve, quindi, concludere che la dichiarazione deve essere presentata ai soli comuni in cui il soggetto stesso non ha la residenza anagrafica, specificando nella parte dedicata alle "Annotazioni" che si tratta di *"Immobile destinato ad abitazione principale la cui superficie insiste su territori di comuni diversi"*.