

La Ctr di Palermo, in controtendenza, sul diritto alle agevolazioni per le imposte locali

L'omessa comunicazione costa

Il mancato adempimento esclude dai benefici Ici/Imu

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

I giudici tributari vanno in ordine sparso sul riconoscimento dei benefici per le imposte locali, in caso di mancata comunicazione all'amministrazione comunale delle informazioni necessarie. La Commissione tributaria regionale di Palermo, sezione XIV, con la sentenza 2804 del 9 luglio 2018, in controtendenza rispetto ad altri giudici di merito, ha stabilito che il contribuente non ha diritto a fruire delle agevolazioni Ici se non dichiara al comune che l'immobile è stato concesso in comodato gratuito al figlio. Il mancato adempimento dell'obbligo imposto dal regolamento comunale esclude che il contribuente possa averne diritto.

Naturalmente, la stessa regola vale per l'Imu se il contribuente non informa il comune che l'immobile è stato dato in comodato al figlio.

Per i giudici d'appello, «sulla scorta del regolamento comunale la contribuente era tenuta a comunicare la concessione dell'immobile in comodato gratuito al figlio, non risultando che l'ente fosse a conoscenza di tale circostanza». Questo ha comportato il disconoscimento dell'esenzione Ici.

In senso contrario, invece, si è espressa di recente la Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (sentenza 93/2018), che ha ritenuto irrilevante l'omessa comunicazione per l'immobile affittato a canone concordato. In particolare, ha precisato che i rapporti tra amministrazione finanziaria e contribuenti devono essere improntati al principio della collaborazione e della buona fede. Ha affermato, infatti, che non può essere negata l'aliquota ridotta Imu per un immobile affittato a canone concordato solo perché l'interessato non ha inviato all'amministrazione un'apposita dichiarazione con gli estremi del contratto, prevista dal regolamento comunale, entro il termine fissato. Com'è noto, la legge prevede uno sconto Imu del 25% per gli immobili locati a canone concordato. Per il giudice tributario, l'omessa comunicazione non può far venir meno il diritto alla riduzione dell'aliquota, in quanto gli atti erano stati regolarmente registrati presso l'Agenzia delle entrate e l'amministrazione ne era a conoscenza, poiché le informazioni sul patrimonio immobiliare sono acquisibili dalla banca dati catastale.

| La dichiarazione Imu in pillole | |
|----------------------------------|---|
| Termine presentazione | 30 giugno dell'anno successivo all'acquisto del possesso |
| Soggetti obbligati | <ul style="list-style-type: none"> • proprietario dell'immobile • titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione • superficiario • enfiteuta • locatario finanziario • concessionario di aree demaniali |
| Effetti dichiarazione Ici | Vale per l'Imu |
| Obbligo dichiarazione Imu | A) riduzioni d'imposta B) valore aree edificabili C) immobile concesso in locazione finanziaria D) immobile demolito E) terreno agricolo diventa area edificabile o viceversa F) immobili delle imprese, fino all'attribuzione della rendita catastale |

Comodato, conta la data del contratto

Secondo il ministero dell'economia e delle finanze (nota 8876/2016), per il contratto di comodato d'uso verbale non conta la data di registrazione, ma quella di conclusione del contratto stesso per poter fruire delle agevolazioni fiscali. Dunque, la riduzione al 50% della base imponibile Imu e Tasi in caso di concessione in comodato di un immobile a un parente in linea retta entro il primo grado, che lo utilizzi come abitazione principale, decorre dalla conclusione del contratto, a prescindere dalla data di registrazione del contratto verbale. Il ministero ha inoltre precisato che non c'è un termine per

la registrazione del contratto di comodato verbale. L'obbligo di registrazione del contratto per avere diritto alla riduzione del tributo, in effetti, è un adempimento che risulta eccessivo. Sarebbe stato sufficiente richiedere una scrittura privata autenticata, per assicurare la certezza della data di decorrenza del contratto e, per l'effetto, dell'agevolazione. A maggior ragione se, come sostenuto dal ministero, alla registrazione del contratto verbale di comodato non gli viene riconosciuta neppure quella valenza che dovrebbe avere in ordine alla certezza della data.

Lo stesso principio dovrebbe valere per gli immobili dati in uso gratuito, la cui destinazione di fatto potrebbe essere accertata attraverso la residenza anagrafica. Anche se, ex lege, al di là delle previsioni contenute nel regolamento comunale, normalmente è imposto di presentare la dichiarazione qualora il contribuente vanti il diritto a fruire di un trattamento agevolato.

Gli obblighi dichiarativi. Bisogna ricordare che c'è un termine unico per le denunce Imu, Tasi e Tari. Devono infatti essere presentate entro il 30 giugno dell'anno successivo alla data di inizio del possesso o della detenzione di locali e aree. Nel caso di occupazione in comune di un immobile, la dichiarazione può essere presentata solo da uno degli obbligati. Per la Tari restano ferme le superfici già dichiarate per Tarsu, Tia1, Tia2 e Tares. All'imposta sui servizi indivisibili, invece, si applicano le stesse regole

stabilite per l'imposta municipale. Anche per la Tasi, dunque, la dichiarazione non va presentata se gli elementi rilevanti sono acquisibili attraverso la consultazione della banca dati catastale o gli enti sono già in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria. Per la dichiarazione Tasi può essere utilizzato lo stesso modello già approvato per l'Imu. Il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, con la circolare 2/2015, ha sostenuto che per l'imposta sui servizi non serve un modello di dichiarazione ad hoc e che i comuni in molti casi già dispongono delle informazioni necessarie per effettuare i controlli e gli accertamenti sui due tributi, nonostante siano diversi i soggetti passivi, vale a dire proprietari, inquilini, comodatari.

L'obbligo di presentazione delle dichiarazioni Imu non deve essere assolto se i contribuenti hanno già

presentato in passato la dichiarazione, anche per l'Ici, e non sono intervenute medio tempore delle variazioni. Le dichiarazioni sono ultratattive e producono effetti anche per gli anni successivi se i contribuenti non devono denunciare modifiche intervenute sulla loro posizione soggettiva, anche per quanto concerne il diritto a fruire delle agevolazioni fiscali. In questi termini si è espresso il dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia (risoluzione 3/2018) in merito all'esenzione dall'imposta municipale sui terreni, che spetta a coltivatori diretti e imprenditori agricoli in presenza dei requisiti di legge. Gli agricoltori, dunque, hanno diritto all'esenzione Imu se a suo tempo hanno presentato la dichiarazione e non sono intervenute modifiche che possono pregiudicare il loro diritto a beneficiare del trattamento agevolato. Una volta stabilito, come evidenziato dal Ministero, che la dichiarazione deve essere ripresentata solo in

presenza di variazioni, va sottolineato che l'adempimento va posto in essere nel caso in cui l'interessato intenda fruire di esenzioni o riduzioni d'imposta. Pertanto, sono tenuti a osservare l'obbligo di presentare la dichiarazione i titolari di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, coloro che possiedono immobili di interesse storico o artistico. Inoltre, vanno denunciati tutti i casi in cui l'amministrazione comunale non possiede le notizie utili per verificare la correttezza dell'operato dei contribuenti. Nello specifico, tra i casi più significativi, l'adempimento è richiesto quando: l'immobile ha formato oggetto di locazione finanziaria o di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali; l'immobile viene concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventa area edificabile o, viceversa, l'area diviene edificabile in seguito alla demolizione di un fabbricato.

Va poi dichiarato qualsiasi atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che abbia avuto a oggetto un'area fabbricabile. Il valore dell'area, che è quello di mercato, deve sempre essere dichiarato dal contribuente, poiché questa informazione non è presente nella banca dati catastale. Ecco perché l'obbligo non sussiste quando viene alienata un'area fabbricabile, se non ha subito modifiche il suo valore di mercato rispetto a quello dichiarato in precedenza. L'obbligo non è abolito neppure per gli immobili posseduti dalle imprese e distintamente contabilizzati, classificabili nel gruppo catastale D, che sono tenute a dichiarare il valore venale del bene sulla base delle scritture contabili, sia in aumento che in diminuzione, fino all'anno di attribuzione della rendita catastale.

La dichiarazione, infine, deve essere presentata per gli immobili relativamente ai quali siano intervenute delle modifiche rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta dovuta e del soggetto obbligato al pagamento. Anche gli enti non commerciali che sono stati esonerati fino al 2011 dall'obbligo di presentare la dichiarazione Ici, sono invece tenuti a denunciare ai comuni gli immobili posseduti per l'Imu. Non è più applicabile per questi enti l'articolo 10 della normativa Ici (decreto legislativo 504/1992), che escludeva dall'obbligo dichiarativo gli immobili esenti.