

Cambia l'agenda di chi ha diritto ad agevolazioni e deve attestare il possesso dei requisiti

Nuova Imu, tempistica sprint

Dichiarazioni entro il vecchio termine del 30 giugno

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

Con la nuova Imu si restringono i termini per presentare le dichiarazioni. Si ritorna, infatti, al vecchio termine del 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni, come limite temporale ultimo per presentare la dichiarazione, anziché entro il 31 dicembre stabilito dal dl «crescita», che ha avuto vita breve. La dichiarazione non deve comunque essere presentata da coloro hanno già assolto l'obbligo. Chi vanta il diritto a fruire delle agevolazioni fiscali è onerato di attestare il possesso dei requisiti previsti dalla legge. Un decreto ministeriale di prossima emanazione dovrà approvare il nuovo modello di dichiarazione, indicare i casi in cui va presentata e specificare le modalità di trasmissione telematica all'ente impositore. Nelle more dell'emanazione del decreto i contribuenti potranno continuare a utilizzare il vecchio modello di dichiarazione. Lo prevede l'articolo 1, comma 769, della legge di Bilancio 2020 (160/2019), che ha in parte riscritto le regole dell'imposta locale.

Dichiarazione Imu e adempimenti. Il comma 769 prevede che i soggetti passivi, tranne quelli di cui al comma 759, lettera g), vale a dire gli enti non profit, per i quali sono fissati adempimenti ad hoc, devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, possono trasmetterla in via telematica secondo le modalità stabilite «con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze». Come in passato, la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni per il calcolo dell'imposta. Da quest'anno, dunque, si ritorna al passato, poiché si riduce il termine per la presentazione delle dichiarazioni Imu. I contribuenti non avranno i sei mesi di tempo in più per presentare le dichiarazioni. Il termine per l'adempimento era stato spostato al 31 dicembre sempre dell'anno successivo con il «decreto crescita» (34/2019). Viene confermata la regola che la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, a meno che non intervengano modifiche dei dati ed elementi dichiarati che incidono sull'ammon-

Le novità	
Riferimento normativo articolo 1, comma 769, della legge 160/2019	
Termine presentazione	• 31 dicembre dell'anno successivo all'acquisto del possesso
Soggetti obbligati	• Proprietario dell'immobile • titolari del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione • superficario • enfiteuta • locatario finanziario • concessionario di aree demaniali
Effetti dichiarazione Imu	Vale per la nuova Imu
In attesa del decreto ministeriale, i contribuenti sono obbligati a presentare la dichiarazione nei seguenti casi:	• Riduzioni d'imposta • valore aree edificabili • immobile concesso in locazione finanziaria • immobile demolito • terreno agricolo diventa area edificabile o viceversa • immobili delle imprese, fino all'attribuzione della rendita catastale

Una sanzione per ogni annualità

La violazione dell'obbligo di dichiarazione non può essere sanata con l'invio di altre comunicazioni all'ente o con altri adempimenti. E la penalità va applicata per ogni annualità per la quale è stata accertata l'omissione. Si è così espressa la Commissione tributaria regionale di Firenze, prima sezione, con la sentenza 934/2018. Secondo il giudice d'appello la sanzione fiscale va «comminata nella misura massima, per la reiterata omissione». Le omissioni e le violazioni si ripetono e va irrogata una sanzione per ogni annualità. Questo principio è stato più volte affermato dalla Cassazione. Qualora non venga presentata la dichiarazione Imu, il contribuente commette

una violazione che è soggetta a una sanzione che va dal 100 al 200% del tributo dovuto.

La Cassazione (sentenza 4602/2018) ha anche precisato che le denunce di variazione prodotte in ritardo non possono mai avere effetto retroattivo. In particolare, ha stabilito che la riduzione della superficie dell'immobile, per pagare un importo minore a titolo di tassa sui rifiuti, deve essere dichiarata tempestivamente. Del resto, solo dopo la presentazione della dichiarazione l'amministrazione comunale può accertare e valutare la fondatezza delle richieste avanzate dall'interessato.

© Riproduzione riservata

tare dell'imposta dovuta. Mantengono la loro validità le dichiarazioni già presentate in vigenza della vecchia normativa.

Con il sopra citato decreto ministeriale devono essere disciplinati «i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione» e deve essere approvato il nuovo modello di dichiarazione. Medio tempore i contribuenti possono continuare a utilizzare il modello di dichiarazione approvato con il decreto del ministro dell'economia e delle finanze del 30 ottobre 2012. Il comma 769 dispone, inoltre, che per l'applicazione dei benefici fiscali riguardanti gli alloggi sociali, l'assimilazione all'abitazione principale degli immobili posseduti dai soggetti appartenenti alle Forze di polizia, ai Vigili del fuoco e via dicendo e per i cosiddetti beni merce, il soggetto passivo è tenuto a attestare nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti. Se-

condo il ministero dell'economia e delle finanze, in base alla formulazione letterale della suddetta disposizione, l'omessa presentazione della dichiarazione Imu non comporterà la perdita del diritto all'esenzione, ma darà luogo solo all'irrogazione della sanzione minima. Questa tesi è discutibile, in quanto è richiesto comunque che il soggetto passivo attesti «nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme». Quindi, trattandosi di un obbligo di comunicazione di dati riferiti all'agevolazione, di cui l'amministrazione comunale peraltro non è in possesso, alla violazione dovrebbe conseguire la perdita del beneficio. Sulla stessa questione, l'Anci in una nota a commento delle novità contenute nella legge di bilancio 2020 non è arrivata alle stesse conclusioni.

Obbligati e esonerati. La dichiarazione Imu deve

essere ripresentata solo per comunicare medio tempore eventuali variazioni. Le dichiarazioni sono ultrattive e producono effetti anche per gli anni successivi se gli interessati non intendono denunciare modifiche intervenute sulla loro posizione soggettiva. La Cassazione (ordinanza 23854/2019) ha chiarito che la dichiarazione produce effetti anche per gli anni successivi nel caso in cui non si verificano modificazioni dei dati e elementi già denunciati. In questi termini si è espresso anche 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. Il ministero ha sostenuto che gli agricoltori 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. In attesa del decreto ministeriale che definirà i casi in cui la dichiarazione va presentata, l'adempimento oggi va posto in essere, secondo le indicazioni fornite dallo stesso ministero, nel caso in cui l'interessato intenda fruire di esenzioni o riduzioni d'imposta. Sono tenuti, poi, a osservare l'obbligo i titolari di fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, nonché coloro che possiedono immobili di interesse storico o artistico. L'adempimento è inoltre imposto 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 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 tenuti a comunicare ai comuni gli immobili posseduti per l'Imu. La denuncia non è richiesta, invece, se gli elementi rilevanti sono acquisibili attraverso la consultazione della banca dati catastale o le amministrazioni locali sono già in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

© Riproduzione riservata