



Audizione Anci

Istituzione dell'imposta municipale sugli immobili (nuova IMU)

Esame delle abbinate Proposte di legge C.1429, C.1904 e C.1918

presso la

Commissione Finanze della Camera dei Deputati

Roma, 17 luglio 2019

Sommario

Premessa	2
Le aliquote di base e massima della nuova IMU	4
Le facoltà comunali di differenziazione dell'aliquota	7
Alcune questioni di applicazione dell'imposta a settori specifici	9
<i>Il trattamento fiscale della ruralità</i>	9
<i>Soggettività passiva in caso di risoluzione del contratto di leasing</i>	9
<i>Il riconoscimento degli immobili dell'Agenzia del Demanio tra gli immobili dello Stato</i>	10
<i>Determinazione della base imponibile di fabbricati sulla base di valori presuntivi</i>	10
<i>L'imposizione sulle aree edificabili e sui fabbricati connessi</i>	11
<i>L'imponibilità delle piattaforme petrolifere</i>	12
<i>Unicità dell'abitazione principale per lo stesso nucleo familiare</i>	12
Alcuni aspetti gestionali	12
<i>Obbligatorietà delle dichiarazioni dei contribuenti in caso di agevolazioni d'imposta</i>	12
<i>Funzionario responsabile e rappresentanza in giudizio</i>	13

Premessa

L'Anci accoglie con favore le proposte di istituzione di una "nuova Imu", oggetto dell'audizione odierna. Le proposte di legge in esame riprendono, infatti, in molti punti e su alcune questioni importanti, il fine generale perseguito dall'Associazione, riscontrabile nella Proposta di unificazione Anci/Ifel allegata al presente documento, e già consegnata in occasione delle audizioni sul decreto "Fiscale" n.119 del 2018 e sulla legge di bilancio 2019.

Siamo consapevoli che il comune intento ispiratore è di rendere quanto più chiaro possibile l'ambito di applicazione della norma, limitando gli spazi di interpretazione, in un'ottica di trasparenza, chiarezza e certezza, con l'obiettivo finale di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso tributario, fonte di costi sia per l'amministrazione che per i contribuenti.

L'istituzione della Tasi, pur avendo tra i suoi presupposti logici il riferimento alla fornitura di servizi locali da parte dei Comuni, non ha tuttavia potuto incorporare quegli elementi di specializzazione e diverso orientamento rispetto all'imposta immobiliare generale, rivelandosi di fatto un doppione dell'IMU. La Tasi, dunque, non è stata differenziata dall'IMU, non si è evoluta in un tributo di carattere generale in grado di aumentare l'autonomia fiscale dei Comuni attraverso, ad esempio, l'inclusione delle famiglie residenti sulla base di schemi originali e sostenibili, a fronte dell'esclusione della prima abitazione prima dall'IMU e poi dalla stessa Tasi. Di fatto, l'introduzione della Tasi, salvo qualche elemento "sovrastrutturale", quale la correlazione ai costi dei servizi indivisibili che i Comuni devono periodicamente dichiarare, ha supplito parzialmente all'impoverimento del prelievo IMU, come mostrano i dati aggregati di cui alla tabella che segue.

GETTITI effettivi IMU e TASI - valori assoluti in mln. di euro

	2014				2018			
	IMU_14	TASI_14	Ristori_14	Totale_14	IMU_18	TASI_18	Ristori_18	Totale_18
RSO E ISOLE	15.677	4.621	186	20.484	14.648	1.079	4.143	19.869
NORD	7.757	2.321	107	10.186	7.308	571	2.084	9.962
CENTRO	3.899	1.251	33	5.182	3.613	241	1.084	4.938
SUD	4.021	1.048	46	5.116	3.727	267	975	4.969
Fino a 5mila ab.	2.232	528	39	2.799	2.072	207	464	2.742
da 5 a 10mila ab	1.826	531	31	2.389	1.696	164	465	2.324
da 10 a 60mila ab	5.365	1.615	72	7.052	4.999	368	1.462	6.829
da 60 a 250mila ab	2.458	729	24	3.212	2.296	117	716	3.129
Oltre 250mila ab.	3.795	1.217	20	5.033	3.586	223	1.036	4.845

GETTITI effettivi IMU e TASI – Fonte F24 – valori pro capite in euro

	2014				2018			
	IMU_14	TASI_14	Ristori_14	Totale_14	IMU_18	TASI_18	Ristori_18	Totale_18
RSO E ISOLE	270,0	79,6	3,2	352,7	252,2	18,6	71,3	342,1
NORD	306,3	91,7	4,2	402,2	288,5	22,5	82,3	393,4
CENTRO	323,5	103,8	2,7	430,1	299,8	20,0	90,0	409,8
SUD	194,3	50,7	2,2	247,2	180,1	12,9	47,1	240,1
Fino a 5mila ab.	245,4	58,1	4,3	307,8	227,8	22,8	51,0	301,6
da 5 a 10mila ab	231,4	67,3	3,9	302,6	214,8	20,7	58,9	294,4
da 10 a 60mila ab	235,0	70,8	3,2	308,9	219,0	16,1	64,0	299,2
da 60 a 250mila ab	273,2	81,0	2,7	356,9	255,1	13,0	79,6	347,7
Oltre 250mila ab.	409,9	131,5	2,2	543,5	387,2	24,1	111,9	523,2

Fonte: elaborazioni IFEL su dati Agenzia delle entrate-Struttura di gestione F24

In ragione di queste essenziali caratteristiche, sin dagli anni immediatamente successivi all'istituzione della Tasi avvenuta nel 2014, l'ANCI ha proposto l'unificazione di IMU e Tasi, con il precipuo obiettivo di superare l'attuale assetto differenziato dei tributi a base immobiliare, che impone doppi ed inutili adempimenti sia a carico dei contribuenti che a carico dei Comuni.

Il fine dell'Anci a questo proposito è stato quello di integrare le norme attualmente vigenti senza mutamenti di sostanza che non siano strettamente necessari al funzionamento del tributo. In questa chiave sono stati affrontati i temi tipici della definizione delle aliquote e del loro campo di variazione, della disciplina delle agevolazioni e delle differenziazioni di aliquota, nonché delle regole operative del nuovo tributo.

Le proposte di unificazione oggi all'esame del Parlamento mostrano una comune volontà di recuperare quanto già previsto dalla disciplina dell'IMU, che a sua volta in molti casi richiamava norme di riferimento dell'ICI, integrare le "varianti" Tasi – quali ad esempio i limiti specifici di aliquota per talune classi di immobili – e determinare un quadro organico di riferimento in modo da minimizzare le incertezze applicative finora registrate.

Tuttavia, permangono alcuni elementi di incertezza, se non di cesura rispetto all'attuale disciplina, che si ritiene opportuno esporre, con la precisazione che all'interno del presente documento saranno trattate solo le questioni di maggior rilevanza, rimandando al testo allegato le questioni di dettaglio sull'ordinamento della disciplina del nuovo tributo, sulle quali si ritiene utile puntare l'attenzione.

Gli argomenti di maggior rilievo, trattati nei paragrafi successivi, riguardano:

- a) la dimensione delle aliquote di base e massima del nuovo tributo;
- b) le facoltà comunali di differenziazione dell'aliquota sulle diverse tipologie, oggettive e soggettive, di applicazione del tributo;
- c) la disciplina di alcune categorie particolari di immobili;
- d) la soluzione di alcuni problemi gestionali.

Le aliquote di base e massima della nuova IMU

Per il rispetto degli equilibri finanziari dei Comuni e della finanza pubblica nazionale, si ritiene essenziale attenersi al principio secondo il quale le aliquote di base e massima siano tali da assicurare un gettito di riferimento coerente con l'attuale IMU-Tasi standard e un margine di manovrabilità coerente con l'attuale intervallo di variazione delle aliquote IMU-Tasi

Per quanto riguarda l'aliquota di base, va in primo luogo evidenziata la connessione tra gettiti standard IMU e Tasi e Fondo di solidarietà comunale (FSC). Attualmente le regolazioni finanziarie connesse al riparto del FSC fanno riferimento a gettiti di base calcolati all'aliquota del 7,6 per mille (IMU) e dell'1 per mille (Tasi). Prescindendo, per semplicità di esposizione, dalla quota perequativa del FSC, attiva dal 2015, si deve ricordare che il fondo è alimentato da una quota fissa predeterminata di trattenuta statale dal gettito IMU comunale standard (attualmente il 22,43%), che rende possibile un riparto a ciascun Comune calcolato come differenza tra

Risorse standard – Gettito standard IMU+Tasi

dove, in assenza di modifiche alle risorse, queste sono costituite dall'ammontare assegnato l'anno precedente (FSC + gettiti standard IMU/Tasi) e i gettiti standard sono calcolati al 7,6 per mille per la parte IMU e all'1 per mille per la parte Tasi, su basi imponibili quasi identiche (fatta salva l'esclusione dei terreni agricoli dalla Tasi).

A questo riparto si aggiunge una quantità ulteriore, positiva o negativa, dovuta alla **componente perequativa** del FSC, basata – in estrema sintesi – sulla differenza tra i fabbisogni e le capacità fiscali standard calcolati per ciascun ente.

Si deve altresì ricordare che tale condizione implica il trasferimento (redistribuzione) all'interno del comparto di risorse comunali da un ente all'altro (da comuni più "ricchi" a comuni con minore capacità fiscale). Si genera pertanto una situazione per cui una quota rilevante di risorse di un Comune non risulta finalizzata alla massimizzazione di efficienza ed efficacia dell'azione comunale, ma assolve a compiti di riequilibrio o di perequazione, gestiti dallo Stato, ma con risorse esclusivamente provenienti dal comparto comunale. Dal 2015, inoltre, lo Stato non solo non concorre al finanziamento dell'FSC ma addirittura "attinge" da questo in quanto i Comuni versano alle entrate dello Stato l'eccedenza di dotazione del fondo pari a circa 340 milioni di euro annui.

Restano quindi fermi i molteplici motivi che spingono l'ANCI a richiedere il superamento di questo complesso e irrazionale meccanismo, in primo luogo attraverso **l'inserzione di robuste risorse statali nella gestione della perequazione, a cominciare dai 563 milioni di euro relativi al taglio operato con il dl 66/2014**, non reimmessi nel sistema di calcolo del FSC, nonostante la vigenza temporanea della disposizione, scaduta da quest'anno.

È tuttavia fondamentale assicurare che la revisione del sistema fiscale non produca squilibri nei calcoli del FSC. A questo fine, l'ANCI ritiene che l'aliquota di base del nuovo

tributo sia fissata all'8,6 per mille, riflettendo così l'attuale calcolo del FSC, sopra sinteticamente riportato, ovvero che decisioni diverse su questo delicato punto siano prese solo a seguito di un approfondito esame tecnico che dimostri a quale livello di aliquota sia possibile assicurare l'invarianza finanziaria rispetto all'attuale assetto della regolazione finanziaria tramite FSC. I gettiti standard attualmente considerati ai fini del riparto del FSC sono riportati nella tabella seguente.

GETTITI Standard IMU e TASI – valori assoluti e pro capite

	Valori assoluti (mln. euro)			Valori pro capite (euro)		
	IMU	TASI	Totale	IMU	TASI	Totale
RSO E ISOLE	12.342	3.583	15.924	212,1	61,6	273,7
NORD	6.185	1.792	7.977	244,1	70,7	314,8
CENTRO	2.943	879	3.821	243,9	72,8	316,7
SUD	3.214	912	4.126	154,7	43,9	198,5
Fino a 5mila ab.	1.884	500	2.384	205,8	54,6	260,4
da 5 a 10mila ab	1.474	438	1.911	185,1	55,0	240,0
da 10 a 60mila ab	4.288	1.270	5.558	187,0	55,4	242,3
da 60 a 250mila ab	1.875	562	2.437	211,4	63,3	274,8
Oltre 250mila ab.	2.821	813	3.634	304,4	87,8	392,2

Fonte: elaborazioni IFEL su dati Mef

Ragionamenti analoghi vanno formulati con riferimento al **marginale di variazione delle aliquote che la nuova IMU consentirà**, margine che deve assicurare l'invarianza del gettito potenzialmente ritraibile con l'aliquota massima, attualmente fissata al 10,6 per mille complessivo (IMU-TASI) sulla quasi totalità degli immobili oggetto di imposta. Anche in questo caso **le valutazioni sul gettito teoricamente acquisibile** e sulla sua tendenziale invarianza devono essere **accompagnate da un lavoro tecnico di stima puntuale e dettagliato**, da svolgersi – come è accaduto negli scorsi anni – in modo concertato tra ANCI e Mef.

A questo proposito, si deve esprimere **qualche preoccupazione con riferimento ad interventi di riduzione del prelievo** su segmenti di base imponibile, sul cui contenuto si tornerà nei paragrafi successivi, che in ogni caso devono essere correttamente compensati, in perfetta continuità con il regime IMU-Tasi attualmente vigente. Non è, in altri termini, ammissibile, ad avviso dell'ANCI, che la novità introdotta con l'istituzione della nuova IMU determini la "rimozione" degli obblighi di compensazione su riduzioni di base imponibile immobiliare o di manovrabilità delle aliquote inserite nella nuova disciplina.

Un ragionamento analogo si può applicare alle **norme di "interpretazione autentica" che sono spesso usate in modo improprio**. Il ricorso a questo strumento dovrebbe essere connesso all'esigenza di "correzione" costante di una legislazione mal concepita e tecnicamente mal redatta o di "contenimento" dei costi di impreviste interpretazioni giudiziali gravanti sul bilancio dello Stato. Nel caso dell'esperienza finora registrata dai Comuni, invece, i costi di disposizioni che si autoqualificano "interpretative" gravano spesso pesantemente sui bilanci comunali, non essendo nella maggior parte dei casi corredate da idonee coperture finanziarie per il gettito tributario venuto improvvisamente meno e, per di più, con effetto retroattivo. È il caso ad esempio della maggiorazione delle misure tariffarie dell'Imposta sulla pubblicità, la cui disposizione istitutiva è stata poi

dichiarata illegittima dalla sentenza n.15/2018 della Corte Costituzionale, con effetti rilevanti per i Comuni interessati, che si trovano ora costretti a onerosi rimborsi.

Altro recente esempio, contenuto nel “dl Crescita”, riguarda la diversa nozione di agevolazione di soggetti operanti in agricoltura, estesa con “interpretazione autentica” alle società agricole, diversamente dall’interpretazione letterale della norma, oltre che da molteplici pronunce di giudici di merito. La norma include di fatto le società agricole nel novero dei soggetti che accedono alle agevolazioni IMU e l’estensione delle agevolazioni fiscali opera *ex tunc*, riaprendo così una serie di casi già conclusi dai giudici di merito. La norma è stata approvata senza alcuna copertura finanziaria a ristoro del gettito perduto dai Comuni, come invece avrebbe dovuto, in ossequio al principio dettato dall’ultimo comma dell’articolo 81 della Costituzione, in base al quale *“ogni altra legge che importi nuove o maggiori spese deve indicare i mezzi per farvi fronte”*. Dall’obbligo costituzionale di copertura discende la necessità di una corretta quantificazione degli oneri derivanti da ciascuna norma, che deve essere effettuata in sede di Relazione tecnica del provvedimento normativo. La quantificazione deve individuare gli effetti onerosi non solo in termini quantitativi, ma anche in termini qualitativi (spesa capitale o corrente) e temporali (esercizi finanziari nei quali si manifesteranno gli oneri). Si tratta peraltro di principi ampiamente applicati in materia di tributi locali che comportano rilevanti ristori per agevolazioni obbligatorie stabilite da norme statali (l’esclusione dell’abitazione principale dalla Tasi, ad esempio), ovvero per i riflessi che si producono su entrate locali per riduzioni su tributi erariali (compensazioni su agevolazioni Irpef a titolo di perdita di gettito per addizionale comunale)

La maggiorazione dello 0,8 per mille costituisce un ulteriore elemento sul quale è necessaria un’attenta valutazione. Si deve ricordare che la maggiorazione Tasi e l’attribuzione di un fondo compensativo (il **fondo IMU-Tasi**) conseguono ambedue ad una medesima esigenza: assicurare ai Comuni che avevano fissato le aliquote IMU 2013 su livelli massimi o prossimi al massimo potessero continuare a ricevere lo stesso ammontare di risorse nonostante il vincolo più stringente sulle aliquote massime introdotto dal 2014 sul sistema IMU-Tasi. Si tratta pertanto di un’integrazione inderogabile, che dovrebbe essere stabilizzata e – per quanto riguarda il fondo IMU-Tasi riportata sul livello a suo tempo stimato dal Mef: 625 mln. di euro, di cui 482,5 direttamente collegati al gettito non acquisibile anche a seguito dell’applicazione della maggiorazione.

Come è noto, le norme degli ultimi anni sono intervenute su ambedue i versanti, non sempre con soluzioni positive e, comunque, senza realizzare la necessaria stabilizzazione delle relative risorse:

- sul fondo IMU-Tasi, riducendo l’ammontare rispetto ai 625 milioni di euro erogati nel 2014 ai 300 milioni degli ultimi anni, con la stabilizzazione di una quota ancora inferiore (190 mln. in conto “manutenzioni”) per un periodo lungo (2019-2033);
- sulla maggiorazione Tasi 0,8 per mille, rinnovando di anno in anno, dal 2016, la facoltà di mantenere il prelievo aggiuntivo per i soli Comuni che già l’avevano istituito – o mantenuto – per l’anno precedente.

Vale la pena di ricordare che la maggiorazione Tasi e l’attribuzione di una quota del fondo IMU-Tasi riguardano un numero rilevante di Comuni in gran parte di piccole dimensioni, come emerge dalla tabella che segue.

Maggiorazione TASI e Fondo IMU-TASI

	Maggiorazione TASI			Fondo IMU-TASI		
	N.enti	Min euro	€ pro capite	N.enti	Min euro	€ pro capite
RSO E ISOLE	295	282,3	35,0	1.821	299,5	9,5
NORD	131	121,3	41,6	782	144,5	11,8
CENTRO	67	141,6	36,7	412	55,2	6,6
SUD	97	19,4	15,1	627	99,8	9,1
Fino a 5mila ab.	142	7,7	28,1	837	14,1	8,1
da 5 a 10mila ab	60	10,8	24,9	399	19,7	7,0
da 10 a 60mila ab	78	39,5	23,0	521	90,9	7,5
da 60 a 250mila ab	12	28,5	25,0	52	52,7	9,2
Oltre 250mila ab.	3	195,8	43,5	12	122,1	13,2

Fonte: elaborazioni IFEL su dati Mef e Min. Interno

Le proposte C. 1429 e C. 1918 prevedono la possibilità, per il solo 2019, di mantenere la maggiorazione dello 0,8 per mille, per i soli Comuni che nell'anno 2018 l'avevano già confermata. **Si ritiene che la maggiorazione Tasi - e auspicabilmente anche il fondo IMU-Tasi - debba essere invece stabilizzata e non rinnovata ogni anno.**

Le facoltà comunali di differenziazione dell'aliquota

Si pone periodicamente un problema di **semplificazione delle differenziazioni di aliquota e delle agevolazioni applicabili dai Comuni**. Nell'attuale sistema le tipologie di aliquote differenziate e di agevolazioni in materia immobiliare tendono a moltiplicarsi, sia per l'uso dell'autonomia regolamentare da parte dei Sindaci, sia per i continui interventi statali nella disciplina tributaria locale ed anche per la duplicità del prelievo sulla medesima base imponibile cui le proposte in esame vogliono porre rimedio.

L'ANCI ritiene che il tema vada trattato con grande accortezza, in quanto implica un intervento su principi di autonomia dei Comuni di rilevanza costituzionale. In un sistema di finanza decentrata è indispensabile assicurare ampi margini di discrezionalità nella fissazione del prelievo fiscale locale. Tali margini devono comprendere, nel caso specifico, strumenti di adattamento del prelievo alle diversità territoriali, che sono molto differenziate e non permettono eccessi di uniformazione.

D'altra parte, le spinte alla semplificazione degli adempimenti richiesti ai contribuenti hanno portato in questi anni ad indicare l'obiettivo di permettere a ciascun cittadino di accedere ad **un'unica fonte informativa centralizzata e prelevare le informazioni necessarie all'adempimento (riconoscere la propria condizione, calcolare la somma dovuta, pagare).**

Questo obiettivo, ad avviso dell'ANCI, è non solo condivisibile, ma anche perseguibile senza sacrificare in modo irrimediabile l'autonomia comunale.

A fronte di proposte di semplificazione eccessiva, che finirebbero per essere contraddette da inevitabili integrazioni normative, e - comunque - a rischio di illegittimità, l'ANCI propone di **definire una griglia ampia di possibilità di variazione di aliquota e applicazione di detrazioni**, a partire dalle principali casistiche riscontrate attraverso la rilevazione IFEL delle delibere e dei regolamenti comunali in materia di IMU e Tasi. **Di massima sono attualmente state individuate circa 60 casistiche principali**, che - a seconda delle tipologie - potranno essere declinate anche in relazione a caratteristiche soggettive del possessore.

Si potrà così realizzare un ambiente telematico nazionale contenente tutte le possibili scelte di diversificazione del prelievo consentite ai Comuni. Tale ambiente avrà caratteristiche certificative, e verrà alimentato da parte di ciascun Comune a necessario completamento del normale processo deliberativo. **Questo dispositivo permette di realizzare l'obiettivo di semplificazione sopra richiamato, in un contesto di salvaguardia della discrezionalità dei Comuni nella determinazione delle aliquote applicabili sul proprio territorio.**

Al tema della semplificazione si collega l'ipotesi di introduzione dei **modelli di pagamento IMU precompilati**. Due delle proposte in esame prevedono l'obbligo per i Comuni di rendere disponibili i modelli di pagamento della nuova IMU preventivamente compilati, nonché procedere autonomamente all'invio degli stessi modelli.

In proposito, si osserva che **questa innovazione può produrre notevoli complicazioni**, non solo in termini di aggravii operativi per il Comune, ma anche per gli stessi contribuenti. Deve essere considerato, infatti, che il tributo immobiliare si paga con riferimento a immobili correntemente posseduti e non sulla base della situazione dell'anno precedente, come avviene per i pagamenti collegati alla dichiarazione dei redditi. Il modello precompilato non potrebbe quindi contare su informazioni aggiornate all'annualità corrente e produrrebbe inevitabilmente un rilevante numero di disallineamenti, come dimostrano le esperienze a suo tempo tentate da diversi Comuni medi e grandi sull'abitazione principale (che era la parte più stabile della platea impositiva dell'IMU-Tasi). Va altresì considerato il ritardo nell'aggiornamento dei dati catastali e nella loro circolazione verso i Comuni.

Appare necessario evitare aggravii operativi insostenibili per la gran parte dei Comuni. A tal fine, l'ANCI ritiene:

- a) che **l'obbligo di precompilazione dei modelli di pagamento** debba valere **limitatamente ai casi di esplicita richiesta** del contribuente;
- b) che gli oneri per una più ampia applicazione di questo dispositivo debbano essere attenuati dall'allestimento di **una piattaforma nazionale**, collegata al sistema centralizzato di raccolta delle aliquote sopra esposto, che permetta di disporre di tutte le informazioni possibili sui cambi di proprietà, **sul modello della dichiarazione 730 precompilata** gestita da Agenzia delle Entrate/Sogei.

Alcune questioni di applicazione dell'imposta a settori specifici

Il trattamento fiscale della ruralità

ANCI ritiene necessaria un'ulteriore e ponderata analisi da parte del Parlamento sul tema del **trattamento fiscale dei terreni agricoli e dei fabbricati rurali strumentali all'attività agricola**, che dovrebbe essere ripensato per mantenere un congruo equilibrio impositivo. È di fondamentale importanza infatti, un'attenta ponderazione degli interessi in gioco, anche alla luce delle esperienze pregresse, nonché di considerazioni sul conseguimento di obiettivi imprescindibili di equità tributaria tra contribuenti. Ci si riferisce in particolare alla recente inclusione, attraverso la tecnica dell'interpretazione autentica, delle società agricole nel novero dei soggetti esentati dal pagamento dell'IMU, al pari dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali, operata dall'articolo 16-bis, introdotto in sede di conversione del cd. di "Crescita". Desta in proposito notevole perplessità l'equiparazione di contribuenti solo parzialmente affini alle medesime discipline agevolative, stante la notevole differenza in termini di redditività e di capacità produttiva che intercorre tra imprenditori agricoli professionali (IAP) e coltivatori diretti, da un lato, e grandi imprese del settore agricolo, dall'altro, le quali a seguito di tale interpretazione autentica, si vedono riconoscere i medesimi elementi di favore fino ad ora riconosciuti a sostegno delle piccole realtà agricole.

La norma di interpretazione autentica si è inserita in un contesto segnato da ampio contenzioso relativo all'assoggettabilità delle società agricole, con pronunce non univoche, sul quale si attendeva una "pronuncia – epilogo" delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione. L'intervento normativo comporterà inoltre effetti negativi in termini di perdita di gettito in molti Comuni, soprattutto in quelli con vocazione agricola. In proposito, dobbiamo sottolineare che la tecnica dell'interpretazione autentica ha permesso di ignorare le esigenze di ristoro del gettito perduto per l'estensione della platea dei beneficiari delle agevolazioni IMU alle società agricole, estensione finora negata dalla prassi ministeriale chiamata a pronunciarsi sul tema, oltre che da molteplici pronunce dei giudici di merito.

È auspicabile che il Parlamento, nell'ambito delle proposte in esame, o di altri appositi provvedimenti **riveda la disciplina impositiva del settore agricolo**, ovvero, nel caso non si intendesse correggere la strada intrapresa con il dl Crescita, provveda alle necessarie compensazioni.

Soggettività passiva in caso di risoluzione del contratto di leasing

La disposizione recata dall'articolo 3, comma 2, delle Pdl C.1429 e C.1918 in esame prevede che in caso di locazione finanziaria, la nuova IMU è dovuta dal locatario a decorrere dalla data di stipulazione e per tutta la durata del contratto, intendendo per durata il periodo intercorrente dalla data della stipulazione alla data di riconsegna del bene al locatore, comprovata dal verbale di riconsegna. In relazione a tale previsione, che ricalca quella vigente, si è generato un contenzioso fondato sulla soggettività passiva della società di leasing in caso di avvenuta scadenza del contratto ma di mancata riconsegna dell'immobile. Questo avviene molto spesso in caso di fallimento della società di leasing e di consegna al curatore fallimentare dei beni della società.

In proposito si ritiene – come peraltro confermato dalla Corte di Cassazione con sentenza n. 13793 del 22.05.2019 – che la soggettività passiva sia in capo alla società fallita e che il curatore sia tenuto al pagamento dell'Imu maturata dopo la dichiarazione di fallimento e

fino alla riconsegna dell'immobile. La questione interessa diversi Comuni per importi significativi. La Proposta ANCI/Ifel, tratta la questione all'articolo 1, comma 6.

Il riconoscimento degli immobili dell'Agenzia del Demanio tra gli immobili dello Stato

In tema di estensione di agevolazioni IMU non corredate da copertura finanziaria, va posta attenzione all'articolo 2 della Pdl C.1904, il quale prevede una norma di interpretazione autentica volta ad includere gli immobili di proprietà dell'Agenzia del Demanio all'interno degli immobili dello Stato esenti dall'IMU.

La disposizione comporta ad avviso dell'ANCI due ordini di problemi: il primo di equità, fiscale con riferimento ad immobili che possono non possedere alcuna caratteristica di utilizzo a fini istituzionali e risulterebbero esenti diversamente da quanto accade per altri enti pubblici centrali o statali (INPS, altre agenzie fiscali, ecc.), cui non viene riservato lo stesso trattamento; l'altro di corretta gestione dei rapporti tra Stato e enti locali, per effetto della mancata valutazione degli effetti finanziari sui Comuni, colpiti da rilevanti riduzioni di entrata non altrimenti compensate con adeguate coperture.

Questa situazione, se non adeguatamente stimata, quantificata e ristorata, potrebbe portare ad ulteriori motivi di contenzioso, oltre ad incidere pesantemente su quelle amministrazioni nel cui territorio si situano immobili di proprietà del Demanio, i quali sono spesso di dimensioni ragguardevoli, per cui una loro sottrazione al pagamento dell'imposta, rappresenterebbe un'importante perdita di risorse economiche.

Determinazione della base imponibile di fabbricati sulla base di valori presuntivi

La revisione della disciplina IMU-Tasi permette di risolvere un tema che presenta riflessi importanti dal punto di vista ordinamentale e di ordinata gestione del tributo. Ci riferiamo alla disponibilità di criteri presuntivi **di determinazione della base imponibile per i fabbricati che hanno subito variazioni e che non sono stati oggetto di dichiarazione catastale**. Non si tratta della reintroduzione della cd. "rendita presunta" che appartiene ad un'epoca ormai remota in cui centinaia di migliaia di unità immobiliari non erano ancora censite presso il catasto, bensì di uno strumento residuale che consentirebbe di trattare in modo equilibrato le situazioni di provvisoria assenza di valorizzazione catastale, senza ricorrere a metodi induttivi inutilmente complessi.

Tale criterio di quantificazione, non presente nelle Proposte di legge oggi in discussione, è inserito nella proposta Anci/Ifel (art. 1 comma 9). Nel più recente passato, è stato poi utilizzato in ambito IMU con riferimento ai fabbricati rurali da iscrivere in catasto. La sua previsione appare opportuna, ad esempio, in casi come quello della mancata regolarizzazione catastale del patrimonio alloggiativo di proprietà del Ministero della Difesa, che invocando l'utilizzo a "fini istituzionali", ha spesso omesso gli obblighi connessi all'imposizione locale e in diversi casi anche l'obbligo di accatastamento del patrimonio di natura non militare. In proposito, la Corte dei conti ha da tempo segnalato che *"La necessità di individuare una soluzione alla problematica è divenuta urgente a seguito della sentenza 30 settembre 2011 n. 20041, con cui la Corte suprema di cassazione, Sezione tributaria ha respinto il ricorso presentato dall'Amministrazione della difesa contro il Comune di Fontana Liri (LT) avverso l'avviso di accertamento Ici. Secondo la Corte, l'esenzione dal tributo in parola spetta soltanto "se l'immobile è direttamente e immediatamente destinato allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'ente". Pertanto, la Difesa, a seguito di pronuncia resa in grado di appello e passata in giudicato, è stata condannata al pagamento del tributo*

in argomento”, nonché “l’esigenza di affrontare la problematica delle imposte potenzialmente gravanti sul patrimonio alloggiativo della Difesa. [...] A fronte di un contenzioso ormai crescente, per numero di amministrazioni locali ricorrenti e per entità/tipologia di infrastrutture militari interessate, si tratta, quindi, di definire la questione sul piano tecnico-giuridico, tenendo conto della reale entità del citato patrimonio alloggiativo operando una ricognizione del debito ai fini della stima dell’ipotetico impatto di spesa e le conseguenti modalità di gestione degli attuali assetti del bilancio militare.” (Corte dei Conti Sezione centrale di controllo, delibera n.10 del 2015).

L'imposizione sulle aree edificabili e sui fabbricati connessi

La proposta Anci/Ifel punta a ridefinire la base imponibile delle aree fabbricabili, in continuità con i previgenti prelievi, chiarendo però che se un’area fabbricabile subisce una variazione urbanistica incidente sul valore, la relativa base imponibile cambia in corso d’anno. La precisazione è resa necessaria perché il riferimento ordinario al valore venale al 1° gennaio può indurre in errore nel caso di terreni che in corso d’anno diventano fabbricabili, o viceversa, perdono le caratteristiche di edificabilità; oppure che, seppur edificabili, cambiano destinazione urbanistica (ad esempio da industriale a residenziale). Viene riproposta poi la vigente disciplina relativa ai fabbricati oggetto di ristrutturazione o ricostruzione. Infine, viene confermato il criterio di determinazione della base imponibile dei terreni imperniata sul valore dominicale risultante dal catasto.

Imponibilità dei fabbricati collabenti. Connessa al tema delle aree edificabili è la questione dei fabbricati collabenti (cat. catastale F/2). Si tratta di edifici o porzioni di edificio fatiscenti, che non hanno le caratteristiche di autonomo utilizzo e accatastabilità. Le Pdl C.1429 e C.1918 in esame non considerano il caso di fabbricato collabente, iscritto in categoria F/2, che la Corte di Cassazione ha ritenuto “fabbricato”. In realtà, al contrario, la nozione di fabbricato è collegata all’unità immobiliare che è iscritta o deve essere iscritta in catasto con propria rendita (“dotata di autonomia funzionale e reddituale”). È quindi evidente che un fabbricato classificato in F/2 non può essere considerato fabbricato imponibile. Occorre tuttavia prevedere l’assoggettamento dell’area su cui insiste l’unità F/2, in quanto area edificabile se lo strumento urbanistico ne prevede l’utilizzo a fini edificatori. Tale previsione è contenuta nell’articolo 1 co.9 della Proposta Anci/Ifel.

Assoggettamento alla nuova IMU delle UIU incomplete. Le Pdl C.1429 e C.1918 in esame, manca all’art. 2, lett. a) che fornisce la definizione di “fabbricato” imponibile, la previsione di considerare “fabbricato” le unità immobiliari accatastate, o comunque utilizzate, nel caso di completamento parziale dell’edificio. Inoltre, non viene indicato un criterio di calcolo del valore dell’area fabbricabile, che pare opportuno definire in modo proporzionale alla cubatura concessa con il progetto approvato.

La proposta ANCI (art.1 co.4, lett.a) non porta all’assoggettamento del lastrico solare o della capacità edificatoria residua di un lotto nel caso di non totale utilizzo così come risultante dal permesso di costruire. Essa mira piuttosto a disciplinare l’ipotesi in cui, a titolo esemplificativo, la concessione autorizzi la costruzione di due fabbricati, uno solo dei quali è ultimato, mentre l’altro viene lasciato al grezzo e eventualmente accatastato come fabbricato in corso di costruzione (senza rendita).

L'imponibilità delle piattaforme petrolifere

In questa fase di rivisitazione del tributo comunale immobiliare appare opportuno risolvere la vicenda dell'imponibilità delle piattaforme petrolifere. La proposta Anci/Ifel allegata fornisce, all'art. 1, comma 10, una soluzione ragionevole per l'assoggettamento di queste strutture, così come statuito dalla Corte di Cassazione e così come già avvenuto per i rigassificatori, per i quali è richiamata la relativa disciplina. La scarsa chiarezza normativa sull'argomento, unita a comportamenti diversificati sul territorio nazionale ha determinato l'insorgere di un diffuso contenzioso, che in diversi casi ha confermato le ragioni delle amministrazioni comunali, mentre, in altri casi, ha prodotto soluzioni stragiudiziali tra i Comuni interessati e le compagnie petrolifere, con sostanziale soddisfazione delle richieste comunali.

Si auspica pertanto una disciplina normativa chiara che definisca: la debenza del tributo sulla base di criteri di quantificazione certi e documentabili; l'individuazione del soggetto attivo nel Comune antistante la piattaforma (facilmente individuabile con le tecnologie di georeferenziazione, ormai comunemente accessibili) e il soggetto passivo del tributo, identificato nel titolare di diritto di superficie sul fabbricato, ovvero nel concessionario, in caso di esercizio dell'attività su area demaniale.

Unicità dell'abitazione principale per lo stesso nucleo familiare

All'art.1, comma 4 lett. a) della Proposta Anci/Ifel è prevista una soluzione per eliminare alla radice il problema delle case turistiche in cui i componenti del nucleo familiare sono, in base alla legislazione vigente, di fatto legittimati ad acquisire residenza/domicilio diversi, acquisendo i benefici dell'esenzione per l'abitazione principale per più immobili e più componenti dello stesso nucleo. Peraltro, la giurisprudenza di merito valorizza anche in IMU la giurisprudenza formatasi in tema di ICI con riguardo al fenomeno dello "spacchettamento" della famiglia. Nelle Pdl C.1429 e C.1918 in commento, la questione è trattata dall'art. 2, comma 2, lett. b) in una formulazione che comporta una disparità di trattamento derivante dal fatto che si riconosce ad alcuni nuclei familiari una sola abitazione principale, mentre ad altri nuclei due abitazioni principali (quella in città e quella fuori Comune).

Va sottolineato che attraverso il dispositivo dell'assimilazione di abitazioni di proprietà utilizzate in altro comune per motivi di servizio (lavoratori dipendenti e altre categorie), la proposta ANCI permette di estendere al possesso di un'ulteriore abitazione per motivi di lavoro l'esenzione per abitazione principale. (Proposta ANCI art. 1, co. 4, lett.b), punto 5).

Alcuni aspetti gestionali

Obbligatorietà delle dichiarazioni dei contribuenti in caso di agevolazioni d'imposta

Le Pdl C.1429 e C.1918 non contengono previsioni di dichiarazione da presentare a cura dei contribuenti per accedere alle agevolazioni. È il caso, in primo luogo, della dichiarazione per attestare il possesso dei requisiti per le assimilazioni all'abitazione principale relative a:

- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari;

- gli alloggi sociali;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un solo immobile, posseduto e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco (da estendere a personale dipendente, sulla base della proposta ANCI).

Si precisa in proposito che il “dl Crescita” ha eliminato la dichiarazione dei contribuenti anche in caso di agevolazioni alle riduzioni d’imposta in caso di locazione di immobili a canone concordato e la dichiarazione che attesti il possesso dei requisiti previsti dalla legge per accedere ai benefici abitazione principale nel caso di immobile concesso in comodato gratuito a parenti in linea retta di primo grado.

La mancata previsione di queste dichiarazioni comporta una forte difficoltà, se non l’impossibilità per i Comuni di reperire il dato e di compiere un’efficace attività di controllo. Queste difficoltà rischiano di provocare aggravii anche per i contribuenti, costringendo all’invio di questionari o, peggio, alla contestazione di inviti o avvisi di accertamento errati.

Si segnala, in proposito, l’esigenza di prevedere nell’ambito della strategia di sviluppo dell’informatizzazione locale, anche con riferimento alle attività sulla fiscalità immobiliare, la progressiva diffusione di sistemi di integrazione dati gratuiti o a basso costo economico ed organizzativo, abilitanti alla fruizione delle informazioni e premessa indispensabile per una pubblica amministrazione interoperabile.

Funzionario responsabile e rappresentanza in giudizio

Le Pdl C.1429 e C.1918 non contengono una previsione sulla rappresentanza in giudizio del funzionario responsabile IMU che costituisce, a legislazione vigente, una lacuna in grado di generare dubbi sulla legittimità del procedimento e di intralciare l’ordinato andamento del contenzioso tributario. Mentre per la Tari e per la Tasi è pacifico che la rappresentanza in giudizio spetti al funzionario responsabile del tributo, in base all’articolo 1, co. 692, della legge 147/2013, la quale fa riferimento alla IUC, lo stesso non può dirsi nel caso dell’IMU. La disciplina IMU (co.703 della l. 147/2013) prevede che “l’istituzione della Iuc lascia salva la disciplina per l’applicazione dell’Imu”. Da questa norma si potrebbe desumere che il funzionario responsabile IUC sia diverso da quello IMU, ed anzi che quest’ultimo eredita gli stessi poteri del funzionario responsabile Ici, tra i quali non figura la capacità di rappresentanza in giudizio del Comune.

La proposta Anci/Ifel contiene (art.1, co.31) la previsione, in coerenza con la disciplina del contenzioso tributario, che il funzionario responsabile dell’imposta rappresenti il Comune innanzi le commissioni tributarie. La stessa norma precisa inoltre che il funzionario ai fini della gestione del tributo può accedere gratuitamente a dati ed informazioni di cui sono titolari altri uffici pubblici o i gestori di servizi pubblici. Infine, per quanto riguarda la notifica degli atti tributari, se ne prevede l’effettuazione secondo le stesse modalità utilizzate dall’Agenzia delle entrate, ovvero secondo le modalità previste dall’articolo 60 del DPR n.600/1973, che comprendono l’utilizzo disciplinato della PEC.



UNIFICAZIONE DEL TRIBUTO COMUNALE SUGLI IMMOBILI CON ABOLIZIONE DELLA TASI (NUOVA IMU)

Sommario

Art. 1- (Nuova IMU)	1
Relazione illustrativa “Nuova IMU”	13

Art. 1- (Nuova IMU)

1. Nelle more dell’attuazione delle disposizioni concernenti la revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto dei fabbricati, di cui all’articolo 2 della legge 11 marzo 2014, n. 23, è istituita un’imposta municipale sugli immobili (Nuova IMU) che sostituisce l’imposta municipale propria (IMU) e il tributo per i servizi indivisibili (TASI).

2. La nuova IMU si applica in tutti i comuni del territorio nazionale, ferma restando, per le Province autonome di Trento e di Bolzano, la facoltà di modificarla nel rispetto dell'articolo 80 del testo unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670.

3. Il presupposto dell’imposta è il possesso di immobili. Il possesso di un’abitazione principale o assimilata, come definita alla lettera b) del comma 4, non costituisce presupposto dell’imposta, salvo che si tratti di un’unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

4. Ai fini del presente provvedimento valgono le seguenti definizioni e disposizioni:

- a) per fabbricato, si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all’imposta, a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato. In caso di completamento parziale di unità immobiliari di un fabbricato in corso di costruzione, esse sono assoggettate all’imposta quali fabbricati a decorrere dalla data di ultimazione parziale dei lavori o, se antecedente, dalla data in cui sono comunque utilizzate, sulla base della rendita catastale attribuita all’unità immobiliare iscritta in categoria ordinaria o speciale. La superficie dell’area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è determinata sulla base del rapporto tra consistenza volumetrica residua edificabile



espressa dal lotto e consistenza volumetrica complessivamente edificabile applicato alla superficie complessiva del lotto. Il criterio di cui al periodo precedente si applica nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte del fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001. Viene individuata come oggetto di imposizione la superficie d'area fabbricabile del lotto, determinata sulla base del rapporto tra consistenza volumetrica della unità immobiliari soggette a recupero e la consistenza volumetrica complessiva dell'intero fabbricato, applicato alla superficie complessiva del lotto. I terreni sui quali risultino edificati volumi catastalmente censiti come:

- a. fabbricati in corso di costruzione;
- b. fabbricati in corso di definizione;
- c. unità collabenti

sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, ed alla loro iscrizione catastale quali unità immobiliari iscritte in categoria ordinaria o speciale, come terreni non edificati soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici ai sensi del precedente periodo.

- b) per abitazione principale, si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed i componenti del 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 differenti, anche in comuni diversi, l'agevolazione o l'esenzione prevista per l'abitazione principale si applica ad una sola delle abitazioni a scelta dei contribuenti, da effettuarsi mediante apposita dichiarazione. In caso di mancata dichiarazione entrambe le abitazioni saranno soggette ad imposta. I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta 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 o concessa in comodato d'uso. È considerata direttamente adibita ad abitazione principale 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 condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Sono, altresì, considerate abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;



3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008;

4) la casa coniugale assegnata al coniuge, che vi ha stabilito la propria residenza anagrafica e la dimora abituale. a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nei limiti della quota di possesso del coniuge non assegnatario o di suoi parenti entro il secondo grado;

5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione, dal lavoratore dipendente che, in forza di obbligo di legge o contrattuale, è tenuto a trasferirsi per motivi di lavoro, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui ai punti precedenti, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale sugli immobili, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.

- c) per pertinenze dell'abitazione principale, si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.
- d) per area fabbricabile, si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, nei limiti della loro quota di possesso, sui 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- e) per terreno agricolo, il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

5. Il soggetto attivo dell'imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica per gli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo



territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, anche se dipendenti dalla istituzione di nuovi comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

6. I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di beni demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. In caso di locazione finanziaria, l'imposta è dovuta dal locatario a decorrere dalla data della stipulazione e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

7. La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili. Per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, salvo quanto previsto dal successivo comma 8, rivalutate del 5 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i seguenti moltiplicatori:

- a. 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
- b. 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- c. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- d. 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;
- e. 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;
- f. 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

8. Le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

9. Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3, dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti aggiornati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo.

Per i fabbricati non iscritti in catasto diversi da quelli di cui al primo periodo, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti, anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, nelle more delle procedure di accatastamento, il valore è determinato provvisoriamente con riferimento alla rendita dei fabbricati simili. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nel comma 4, lettera c), senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di 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. L'area su cui insistono fabbricati iscritti in catasto senza attribuzione di rendita e per la quale sono ammessi, in base agli strumenti urbanistici vigenti, gli interventi edilizi di cui al periodo precedente si considera fabbricabile. Nel caso di adozione di strumenti urbanistici che nel corso dell'anno determinano una diversa qualificazione dell'area fabbricabile, a decorrere dalla data di adozione, il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio per aree fabbricabili aventi la medesima destinazione. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.

10. Si considerano fabbricati le piattaforme petrolifere collocate nel mare territoriale fino ad una distanza di 12 miglia marine. Nelle more della revisione delle norme tecniche finalizzate all'effettiva iscrizione nel catasto edilizio urbano, la base imponibile è quantificata ai sensi del comma 7 tenendo conto di quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24 della legge 28 dicembre 2015, n. 208. In assenza della distinta contabilizzazione delle suddette piattaforme nelle scritture contabili del possessore, le voci contabili estranee alla componente immobiliare sono sottratte dalla base imponibile anche in ragione di stime valutative tecniche. Il soggetto attivo d'imposta è il comune nel cui territorio insiste la costa antistante il mare territoriale. Con riferimento ai manufatti destinati all'esercizio dell'attività di rigassificazione del gas naturale liquefatto, si applica il comma 728 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2017, n. 205.

11. La base imponibile è ridotta del 50 per cento nei casi seguenti, cumulabili fra loro:
- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o



inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui al presente comma, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

- c) per le abitazioni concesse in comodato d'uso gratuito alle condizioni di cui al comma 3, lettera 0a) dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214.

12. L'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze, è pari al 5 per mille per mille e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla fino 7 per mille o diminuirla fino all'azzeramento.

13. L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 è pari all'1 per mille e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla fino al 2 per mille o diminuirla fino all'azzeramento.

14. L'aliquota di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati rurali ad uso strumentale è pari all'8,6 per mille e i comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla sino all'11,0 per mille o diminuirla fino all'azzeramento. Il limite di cui al periodo precedente può essere superato dai comuni che nell'anno 2018 hanno applicato in misura superiore allo 0,4 per mille la maggiorazione di cui all'articolo 1, comma 677, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, per un ammontare non superiore alla differenza tra maggiorazione effettivamente applicata e 0,4 per mille.

15. Il comune può differenziare l'aliquota dell'8,6 per mille per i fabbricati ad uso residenziale diversi dall'abitazione principale, per i fabbricati a disposizione, per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni, per i fabbricati locati a canone concordato, anche con contratto transitorio, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, per i fabbricati locati a titolo di abitazione principale, per i fabbricati concessi in comodato a parenti in linea retta o collaterale oppure ad affini, stabilendo il grado di parentela.

16. Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n.431, il comune determina l'agevolazione spettante in modo che il valore complessivo del beneficio accordato non sia inferiore all'assegnazione disposta a decorrere dal 2016 ai sensi dell'articolo 1, commi 53 e 54 della legge 28 dicembre 2015, n.208.



17. Il comune può differenziare l'aliquota dell'8,6 per mille per i fabbricati industriali, per i fabbricati commerciali, per gli immobili appartenenti al gruppo catastale D, anche differenziando tra le diverse categorie, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B, per i fabbricati appartenenti alla categoria catastale C3, per i fabbricati ad uso commerciale con particolari caratteristiche tipiche dei centri storici, da determinarsi nel regolamento del tributo.

18. Per i fabbricati costruiti dall'impresa costruttrice e da questa destinati alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta all'1 per mille e i comuni possono modificarla in aumento sino allo 2,5 per mille o, in diminuzione, fino all'azzeramento. Nel caso di locazione temporanea del fabbricato destinato alla vendita, lo stesso è soggetto all'imposta con aliquota ordinaria per il periodo in cui lo stesso risulta locato. Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente comma, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale sugli immobili, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.

19. Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione e limitatamente alla quota di possesso;

b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n.448;

c) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare n.9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n.53 della Gazzetta Ufficiale n.141 del 18 giugno 1993.

20. I comuni, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, possono diversificare le aliquote dell'imposta esclusivamente nei limiti e nei casi previsti dalla legge, senza introdurre ulteriori e diverse distinzioni all'interno di ciascuna delle fattispecie individuate dai precedenti commi. Alle pertinenze di ciascun immobile si applica lo stesso trattamento applicabile all'immobile stesso.

21. Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte:



- a. gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, con riferimento agli immobili diversi da quelli indicati nel comma 5, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- c. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
- d. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- e. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
- f. i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

22. Sono, altresì, esenti dall'imposta gli immobili posseduti ed utilizzati direttamente dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e successive modificazioni, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, n. 1, nonché il regolamento di cui al decreto ministeriale 19 novembre 2012, n. 200. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. In ogni caso, l'esenzione di cui al presente comma non si applica alle fondazioni bancarie di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153 e agli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati alla imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile.

23. L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.

24.A decorrere dal 2020, i comuni assicurano la massima semplificazione degli adempimenti dei contribuenti rendendo disponibili i modelli di pagamento



preventivamente compilati su loro richiesta, oppure procedendo autonomamente all'invio degli stessi modelli.

25. In deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i soggetti passivi effettuano il versamento dell'imposta dovuta al comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento della imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere sarà pari a quanto dovuto per il primo semestre, applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente, con riferimento alla somma dell'IMU e della Tasi, questa ultima comprensiva della quota prevista per l'occupante. Il versamento della rata a saldo della imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno. Il versamento dell'imposta dovuta dagli enti non commerciali di cui al comma 23, è effettuato, esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, in tre rate di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento della imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio della imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base degli atti pubblicati nel sito informatico del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. Gli enti non commerciali di cui al comma 23 eseguono i versamenti dell'imposta con eventuale compensazione dei crediti, allo stesso comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge. Ai fini della pubblicazione sul predetto sito informatico, il comune è tenuto a effettuare l'invio delle deliberazioni di approvazione delle aliquote e dei regolamenti della imposta, esclusivamente in via telematica, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, mediante inserimento, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, del testo degli stessi, nonché delle aliquote e della detrazione risultanti dalle delibere, secondo un'applicazione che verrà resa disponibile sul Portale stesso. L'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti decorre dalla data di pubblicazione del testo degli stessi e degli elementi in essi contenuti nel predetto sito informatico. In caso di mancato invio degli atti e di mancato inserimento delle aliquote entro il termine del 14 ottobre e di conseguente mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente. Non si applicano sanzioni e interessi, a sensi dell'articolo 10 della legge 27 luglio 2000, n. 212, nel caso in cui il contribuente ha versato un minore importo della imposta calcolata sulla base delle aliquote e della detrazione inserite dal comune nella predetta sezione del sito del Dipartimento che risultano inferiori a quelle contenute nelle deliberazioni di approvazione delle aliquote e dei regolamenti pubblicate sullo stesso sito.

26. Il versamento dell'imposta è effettuato, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del decreto



legislativo n. 241 del 1997, ovvero tramite apposito bollettino di conto corrente postale, approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani, al quale si applicano le disposizioni di cui al citato articolo 17, in quanto compatibili.

27. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il versamento dell'imposta è effettuato da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, n. 2, del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga costituito il condominio, il versamento dell'imposta deve essere effettuato dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.

28. I possessori degli immobili, ad eccezione di quelli di cui al comma 20, lettere b), c) e d), devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica secondo le modalità approvate con apposito decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, utilizzando il modello approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Associazione Nazionale Comuni Italiani. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. Con il citato decreto, sono, altresì, disciplinati i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione. Restano ferme le disposizioni dell'articolo 37, comma 55, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e dell'articolo 1, comma 104, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e le dichiarazioni presentate ai fini dell'imposta municipale propria, in quanto compatibili. Resta confermata la disposizione dell'articolo 15, comma 2, della legge 18 ottobre 2001, n. 383. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini TASI.

29. Gli eredi rispondono in solido delle obbligazioni tributarie il cui presupposto si è verificato anteriormente alla morte del dante causa. Gli eredi del contribuente devono comunicare al comune le proprie generalità e il proprio domicilio fiscale. La comunicazione può essere presentata direttamente al comune o trasmessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, nel qual caso si intende fatta nel giorno di spedizione. Tutti i termini pendenti alla data della morte del contribuente o scadenti entro sei mesi da essa, compresi il termine per la presentazione della dichiarazione e il termine per ricorrere contro l'accertamento, sono prorogati di sei mesi in favore degli eredi. La notifica degli atti intestati al dante causa può essere effettuata agli eredi impersonalmente e collettivamente nell'ultimo domicilio dello stesso ed è efficace nei confronti degli eredi che, almeno trenta giorni prima, non abbiano effettuato la comunicazione di cui al primo periodo.

30. Per i beni immobili sui quali sono costituiti diritti di godimento a tempo parziale, di cui all'articolo 69, comma 1, lettera a), del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, la dichiarazione dell'imposta è presentata da chi amministra il bene. Per le parti comuni dell'edificio indicate nell'articolo 1117, n. 2 del codice civile, che sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile, nel caso in cui venga



costituito il condominio, la dichiarazione dell'imposta deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini. Per gli immobili compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, il curatore o il commissario liquidatore sono tenuti al versamento dell'imposta dovuta per il periodo di durata dell'intera procedura concorsuale entro il termine di tre mesi dalla data del decreto di trasferimento degli immobili.

31. Il dirigente dell'ufficio tributi, ovvero, per gli enti privi di figura dirigenziale, il titolare della posizione organizzativa in cui è collocato detto ufficio, assume il ruolo di funzionario responsabile d'imposta a cui sono attribuiti tutti i poteri per l'esercizio di ogni attività organizzativa e gestionale, compreso quello di sottoscrivere i provvedimenti afferenti a tali attività, nonché la rappresentanza in giudizio per le controversie relative al tributo stesso. Ai fini della verifica del corretto assolvimento degli obblighi tributari, il funzionario responsabile può inviare questionari al contribuente, richiedere dati e notizie a uffici pubblici ovvero a enti di gestione di servizi pubblici, in esenzione da spese e diritti. Il comune può notificare i propri atti mediante posta elettronica certificata, secondo le modalità previste dall'articolo 60 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

32. In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

33. In caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione dal 100 per cento al 200 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di infedele dichiarazione, si applica la sanzione dal 50 per cento al 100 per cento del tributo non versato, con un minimo di 50 euro. In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al questionario di cui al comma 33, si applica la sanzione da euro 100 a euro 500; in caso di risposta oltre il termine di 60 giorni dalla notifica, il comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro. Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad un terzo se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi. Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale. Per tutto quanto non previsto dalle precedenti disposizioni, si applicano i commi da 158 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

34. I comuni possono, in deroga all'articolo 52 del decreto legislativo n. 446 del 1997, affidare, fino alla scadenza del relativo contratto e comunque non oltre i termini eventualmente disposti da norme di attuazione del riordino della riscossione delle entrate degli enti locali, la gestione dell'imposta municipale sugli immobili ai soggetti ai quali, alla data del 31 dicembre 2018, risulta affidato il servizio di gestione dell'imposta municipale propria o del tributo per i servizi indivisibili.

35. Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:



- a) stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati da un contitolare anche per conto degli altri;
- b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;
- c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;
- d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari;
- f) prevedere che l'applicazione di agevolazioni introdotte autonomamente con proprio regolamento sia subordinata alla presentazione, da parte del soggetto passivo, di una specifica comunicazione a pena di decadenza;
- e) prevedere che una percentuale del gettito dell'imposta municipale sugli immobili ~~propria~~ sia destinata al potenziamento degli uffici comunali preposti alla gestione delle entrate, anche comprendendo nel programma di potenziamento la possibilità di attribuire compensi incentivanti al personale impiegato nel raggiungimento degli obiettivi del settore entrate, anche con riferimento all'impianto e allo sviluppo delle attività connesse alla partecipazione del comune all'accertamento dei tributi erariali e dei contributi sociali non corrisposti, in applicazione dell'articolo 1 del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni con la legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni e integrazioni*.



Relazione illustrativa “Nuova IMU”

Inquadramento generale

La proposta normativa ha lo scopo di superare l’attuale assetto dei tributi a base immobiliare riunendo IMU e Tasi, due tributi che, basandosi sulle stesse basi imponibili, impongono inutilmente doppi adempimenti sia a carico dei contribuenti che a carico dei Comuni. L’obiettivo della proposta è di integrare le norme attualmente vigenti senza mutamenti di sostanza che non siano strettamente necessari al funzionamento del tributo. In questa chiave sono stati affrontati i temi tipici della definizione delle aliquote e del loro campo di variazione, della disciplina delle agevolazioni, delle regole operative.

L’aliquota massima applicabile alla nuova IMU è data dalla sommatoria delle aliquote applicabili per l’IMU e per la TASI, in modo da non aumentare la pressione fiscale complessiva a carico dei possessori di immobili. La proposta mira a semplificare ulteriormente gli adempimenti a carico dei contribuenti, attraverso una delimitazione delle scelte consentite ai Comuni, in modo da minimizzare le variabili da conoscere per effettuare il versamento del dovuto. Ai Comuni resta naturalmente un’ampia possibilità di scelte discrezionali – essenziali per l’esercizio dell’autonomia tributaria, che vengono però collocate all’interno di ambiti prestabiliti dalla norma.

La proposta, inoltre, mira anche a risolvere alcuni punti critici che, già a partire dall’ICI, hanno dato vita a numerosi contenziosi, non ancora definiti da una giurisprudenza di legittimità consolidata. Pertanto, nel testo proposto si è cercato di rendere quanto più chiaro possibile l’ambito di applicazione della norma, limitando gli spazi di interpretazione, in un’ottica di trasparenza, chiarezza e certezza, con l’obiettivo finale di ridurre al minimo l’insorgenza del contenzioso tributario, che ha un indubbio costo sia per l’amministrazione che per i contribuenti. La disciplina proposta, in definitiva, recupera quanto già previsto dalla disciplina dell’IMU, che a sua volta in molti casi richiamava norme di riferimento dell’ICI, integra le “varianti” Tasi – quali ad esempio i limiti specifici di aliquota per talune classi di immobili – e determina a un quadro organico di riferimento in modo da minimizzare le incertezze applicative finora registrate.

L’articolato normativo

Il testo proposto è costituito da un unico articolo con 37 commi.

Comma 1 –Istituisce la nuova IMU, che sostituisce integralmente l’IMU e la TASI. È precisato che la nuova disciplina trova applicazione nell’attesa che raggiunga il traguardo la riforma del sistema estimativo catastale prevista dal decreto legislativo n.23 del 2014, che seppur avviata oggi risulta arenata.

Comma 2 – La nuova IMU si applica in tutto il territorio nazionale, facendo comunque salva la facoltà di modificarla da parte delle Province Autonome di Trento e Bolzano. In tali provincie è oggi applicata l’IMIS (dal 2015, L.P. Trento 30 dicembre 2014, n. 14) e l’IMI (dal 2014, L.P. Bolzano 23 aprile 2014, n. 3)



Comma 3 – Il presupposto della nuova IMU è il medesimo dell'ICI e dell'IMU, ovvero il possesso degli immobili, così come definitivi nel successivo comma 4. Il comma precisa altresì che la nuova imposta non si applica alle abitazioni principali, salvo che non si tratti di abitazioni “di lusso”, di cui alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Comma 4 – In questo comma vengono dettate le definizioni degli oggetti imponibili, senza disporre rinvii alle discipline dei previgenti prelievi immobiliari. In particolare:

- per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto con attribuzione di rendita. Quest'ultima precisazione permette di superare le incertezze sulla definizione di fabbricato, con riguardo alle unità immobiliari che sono iscritte nel catasto ai soli fini identificativi (gruppo F). Infatti, si rammenta che ai fini catastali l'art. 2 del Dm n. 28 del 1998 precisa che il fabbricato è l'unità immobiliare che presenta autonomia funzionale e reddituale, ed è pertanto dotato di autonoma rendita catastale, che esprime appunto la redditività del fabbricato. Per superare alcune incertezze giurisprudenziali, si precisa che l'area pertinenziale è quella così considerata ai fini urbanistici, e quindi presente nel titolo edilizio, ed ai fini catastali, perché solo l'accatastamento unitario permette di far confluire il valore dell'area nella rendita catastale. Altra precisazione attiene alle aree edificabili in corso di costruzione, per le quali si procede ad accatastamenti frazionati; in tale ipotesi è previsto che la nuova IMU sia corrisposta sulla base della residua capacità edificatoria

Inoltre, a legislazione vigente, i fabbricati classificati in categoria F2 (non idonei a produrre reddito), F3 (in corso di costruzione), F4 (in corso di definizione) vengono considerati fabbricati in ragione della loro iscrizione “inventariale” in Catasto ma senza attribuzione di rendita: Da tale iscrizione catastale e dall'assenza di rendita attribuita la giurisprudenza di legittimità ha derivato, sulla base della legislazione vigente, la non applicazione dell'imposta in ragione dell'assenza di rendita catastale. Tuttavia tali tipologie di beni racchiudono in sé una diretta manifestazione di capacità contributiva correlata al valore del bene poiché essi possono, come sono, oggetto di atti di transazione tra proprietario ed acquirente nonché sono assoggettati ad imposta di registro/IVA. La proposta Ifel ipotizza una formulazione secondo cui tali fabbricati sono considerati, fino alla fine dei lavori di costruzione, trasformazione degli immobili sovrastanti o ricostruzione dei volumi irrimediabilmente inagibili, come terreni non edificati soggetti a imposizione in base al valore venale in comune commercio dell'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici.

- la definizione di abitazione principale riprende quella IMU, con la precisazione che nel caso in cui componenti dello stesso nucleo familiare abbiano stabilito la residenza in due abitazioni, anche su comuni diversi, l'agevolazione opera solo per un'abitazione. In tal modo si supera il problema dell'evasione collegata alle case turistiche, salvaguardando comunque i casi in cui lo spostamento della residenza avviene per motivi di lavoro, nel quale caso opera un'assimilazione all'abitazione principale (punto 5, del medesimo comma). La limitazione al numero di pertinenze dell'abitazione rimane invariata rispetto all'IMU. Sono individuati i casi di assimilazione all'abitazione principale, con alcune precisazioni e novità rispetto all'attuale disciplina IMU. Per quanto riguarda l'abitazione assegnata dal giudice della separazione si precisa che la



soggettività passiva rimane in capo all'assegnatario non solo con riferimento alle quote di possesso dell'ex coniuge, ma anche con riferimento alle eventuali quote dell'abitazione possedute da parenti entro il secondo grado. È introdotta, come anticipato, l'assimilazione relativa all'abitazione utilizzata per motivi di lavoro in altro Comune, perché la residenza sia spostata per obbligo di legge o contrattuale. E' inoltre considerata abitazione principale la casa di anziani e disabili residenti in case di cura ed è infine concessa ai Comuni la possibilità di equiparare all'abitazione principale una sola unità immobiliare posseduta da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE;

- si recuperano le definizioni di area fabbricabile già date dall'IMU/ICI e sono confermate le agevolazioni per i coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali.
- anche per il terreno agricolo è stata recuperata la definizione IMU; sono quindi assoggettabili tutti i terreni iscritti in catasto, anche se non coltivati.

Comma 5 – Il comma definisce la soggettività attiva d'imposta, recuperando la definizione già vigente in ICI. È esplicitato che la nuova IMU non è applicabile agli immobili di proprietà comunale che insistono nel medesimo territorio comunale.

Comma 6 – I soggetti passivi sono i medesimi dell'ICI/IMU. È tuttavia esplicitato, trattandosi di imposta di natura patrimoniale, che in presenza di più soggetti passivi con riferimento allo stesso immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e che nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi oggettivi e soggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, in modo da superare le incertezze giurisprudenziali finora registrate in caso di contitolarità del medesimo oggetto imponibile.

Comma 7 – Il comma definisce la base imponibile dei fabbricati, in modo identico all'attuale disciplina IMU.

Comma 8 – La previsione che nella quantificazione della base imponibile occorre far riferimento alla rendita iscritta in catasto "al 1° gennaio dell'anno d'imposizione" ha generato in passato alcune incertezze interpretative, in particolare nei casi in cui la variazione di rendita in corso d'anno è conseguente ad interventi edilizi, come quelli di ampliamento o demolizione. Il comma 8 precisa che, in presenza di variazioni di rendita in corso d'anno conseguenti ad interventi edilizi, la nuova rendita produce effetti fin dalla data di ultimazione dei lavori, coerentemente con l'altra disposizione che regola gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

Comma 9 – Il comma reca diverse prescrizioni con riferimento alle diverse nozioni di base imponibile necessarie per il corretto funzionamento del tributo. Nella prima parte ripropone l'attuale meccanismo di determinazione della base imponibile sulla scorta delle scritture contabili relativamente ai capannoni non ancora iscritti in catasto di proprietà di persone giuridiche. Nella seconda parte si individua un criterio di determinazione della base imponibile sulla base della rendita dei fabbricati similari, per i fabbricati che hanno subito variazioni che non sono state ancora oggetto di dichiarazione catastale. Tale criterio di quantificazione era già presente nell'ICI ed è stato poi utilizzato anche nell'IMU con riferimento ai fabbricati rurali da iscrivere in catasto. Viene definita, poi, la base imponibile delle aree fabbricabili, similmente ai previgenti prelievi, chiarendo però che se un'area fabbricabile subisce una variazione urbanistica incidente sul valore, la relativa base



imponibile cambia in corso d'anno. La precisazione è resa necessaria perché il riferimento ordinario al valore venale al 1° gennaio può indurre in errore nel caso di terreni che diventano fabbricabili in corso d'anno, o viceversa, oppure che seppur edificabili cambiano destinazione (ad esempio da industriale a residenziale). Viene riproposta poi la vigente disciplina relativa ai fabbricati oggetto di ristrutturazione o ricostruzione. Infine, viene confermato il criterio di determinazione della base imponibile dei terreni imperniata sul valore dominicale risultante dal catasto.

Comma 10 – Il comma fornisce una soluzione per l'assoggettamento delle piattaforme petrolifere, così come statuito dalla Corte di Cassazione e così come già avvenuto per i rigassificatori, per i quali è richiamata la relativa disciplina.

Comma 11 – Il comma ripropone la riduzione al 50% già prevista dall'IMU per i fabbricati di interesse storico e per i fabbricati inagibili, precisando anche la loro cumulabilità. Si conferma inoltre la riduzione al 50% dell'imposta per le abitazioni concesse in comodato alle stesse condizioni previste dalla vecchia IMU.

Comma 12 – L'aliquota di base delle abitazioni principali di lusso assoggettate ad imposta è fissata in via ordinaria al 5 per mille, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino al 7 per mille o di azzerarla.

Comma 13 – L'aliquota di base per i fabbricati rurali strumentali è fissata all'1 per mille, con possibilità di aumento fino al 2 per mille o di azzeramento della stessa. Si riprende così l'attuale disciplina che vede imponibili i fabbricati rurali strumentali ai fini della sola Tasi, con i medesimi limiti.

Comma 14 – Il comma regola l'aliquota ordinaria di base che è fissata all'8,6 per mille, con possibilità per i Comuni di aumentarla fino all'11 per mille o di azzerarla. Il limite massimo supera l'attuale 10,6 per mille in quanto tiene conto del consolidamento di una parte della "maggiorazione Tasi", pari alla metà della misura massima prevista a suo tempo da comma 677 della legge n. 147 del 2013 (0,8 per mille). Il limite può essere superato dai Comuni che nel 2018 applicavano la maggiorazione Tasi limitatamente agli immobili diversi dalle abitazioni principali e da alcune fattispecie minori esentate dal 2016, in misura pari alla differenza tra la misura effettivamente applicata e lo 0,4 per mille già riconosciuto nel consolidamento. Di fatto dunque l'aliquota massima per una parte di Comuni (che già applicano le aliquote massime) non può comunque superare l'11,4 per mille, pari al tetto massimo esistente in passato tra aliquota IMU-Tasi (10,6 per mille) e maggiorazione Tasi massima (0,8 per mille).

Si ricorda che la maggiorazione Tasi è stata introdotta nel 2014 per permettere ai Comuni di recuperare il gettito in precedenza fornito dall'applicazione dell'IMU sull'abitazione principale e non più ottenibile con i criteri più restrittivi di determinazione delle aliquote massime introdotti dal citato comma 677 della legge 147/2013.

Comma 15 – È prevista la possibilità per i Comuni di diversificare l'aliquota ordinaria nel rispetto della casistica prevista nella norma, e ciò al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti.



Comma 16 – Il comma ripropone l’agevolazione per le abitazioni locate a canone concordato, precisando che questa non può essere inferiore a quella già riconosciuta nell’IMU.

Comma 17 – Il comma delimita l’area di manovrabilità delle aliquote con riferimento ai fabbricati produttivi, anche in questo caso per evidenti ragioni di semplificazione degli adempimenti tributari

Comma 18 – Si ripropone l’esenzione per i fabbricati merce, chiarendo però che in caso di locazione per parte dell’anno, l’esenzione opera limitatamente ai mesi durante i quali il fabbricato merce non è stato oggetto di locazione, risolvendo così dubbi interpretativi sorti nell’applicazione dell’analogia disciplina IMU.

Comma 19 – È confermata l’esenzione oggettiva per i terreni agricoli montani, per quelli ubicati nelle isole minori e per quelli che fanno parte delle partecipanze agrarie. È confermata, inoltre, l’esenzione per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali, ma – trattandosi di agevolazione soggettiva – limitatamente alla quota di possesso, così da risolvere dubbi interpretativi che stanno generando un inutile contenzioso.

Comma 20 – Il comma dispone che i Comuni hanno possibilità di diversificazione delle aliquote nei limiti e con riferimento alle casistiche previste dai precedenti commi.

Comma 21 – Il comma ripropone i casi di esenzione già disciplinati dall’IMU.

Comma 22 – Viene confermata l’esenzione già prevista dalla disciplina IMU per gli enti non commerciali.

Comma 23 – Si precisa che l’imposta è dovuta per anni solari e che va calcolata per mesi di possesso. Si risolvono le incertezze causate dalla disciplina ICI/IMU, le quali consideravano per intero il mese durante il quale il possesso si era protratto per almeno 15 giorni, con problemi applicativi per le vendite effettuate il giorno 15 dei mesi con 30 o 31 giorni. Si precisa che il mese si computa per intero in capo al soggetto che ha posseduto per un maggior numero di giorni e che giorno della compravendita viene imputato all’acquirente.

Comma 24 – Il comma impegna i Comuni ad assicurare la massima semplificazione negli adempimenti tributari, anche al fine di aumentare il tasso di riscossione volontario, rendendo disponibili, su richiesta del contribuente, modelli di pagamento precompilati oppure inviando autonomamente tali modelli ai contribuenti. L’invio ai contribuenti di modelli di pagamento deve rimanere pertanto una possibilità e non un obbligo per i Comuni. La loro emissione deve essere prevista, a richiesta del contribuente, a partire dal 2020.

Comma 25 – Il comma ripropone le stesse scadenze di versamento già previste per l’IMU, confermando l’obbligo per i Comuni di trasmettere le proprie delibere per la pubblicazione sul sito del Dipartimento delle Finanze. Il comma precisa che la prima rata del 2019, al fine di semplificare la prima applicazione, sarà corrisposta sulla base di quanto dovuto per il primo semestre in base alle aliquote IMU e TASI vigenti nel 2018, con conguaglio a saldo sulla base di quanto deliberato dal Comune per la nuova IMU.



Comma 26 – Anche la nuova IMU dovrà essere versata tramite modello F24, senza possibilità per i Comuni di prevedere forme di pagamento alternative.

Comma 27 – Il comma precisa che nel caso di immobili in multiproprietà o di immobili condominiali accatastati autonomamente, il responsabile dell'imposta è l'amministratore condominiale, che versa per conto dei condomini. Il comma poi ripropone, in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, quanto già previsto ai fini ICI/IMU.

Comma 28 – Il comma disciplina l'obbligo di presentazione della dichiarazione, che non è prevista per i soli casi di esenzione oggettiva. Rimangono, ovviamente, ferme le dichiarazioni già presentate ai fini ICI/IMU e viene confermato l'esonero della dichiarazione in caso di successione, equivalendo la dichiarazione di successione a dichiarazione IMU.

Comma 29 – Al fine di risolvere problemi applicativi, spesso derivanti da articolazioni normative diverse tra tributi comunali e tributi erariali, il comma regola il caso delle obbligazioni del deceduto, di cui rispondono in modo solidale gli eredi. Il comma in questione ricalca quanto già previsto per i tributi erariali dall'art. 65 del Dpr n. 600 del 1973.

Comma 30 – Il comma pone l'obbligo dichiarativo, per i casi di multiproprietà o di immobili condominiali, a carico dell'amministratore del condominio, in coerenza con l'obbligo che questi hanno di corrispondere l'imposta.

Comma 31 – Il comma individua il soggetto che assume la qualifica di funzionario responsabile dell'imposta e coerentemente con quanto già previsto dall'art. 11 del D.lgs. n. 546 del 1992 (disposizioni sul processo tributario), tale soggetto viene individuato nel dirigente, o per gli enti locali privi di dirigenza, nel titolare della posizione organizzativa, anche in considerazione della rilevanza degli atti esterni che tale soggetto è tenuto a sottoscrivere. Coerentemente con la disciplina sul contenzioso tributario, è previsto che il funzionario responsabile dell'imposta rappresenta direttamente il Comune innanzi le commissioni tributarie. Il comma precisa, inoltre, che il funzionario ai fini della gestione del tributo può accedere gratuitamente a dati ed informazioni di cui sono titolari altri uffici pubblici o i gestori di servizi pubblici. Infine, è precisato che la notifica degli atti tributari può essere effettuata secondo le stesse modalità utilizzate dall'Agenzia delle entrate, ovvero secondo le modalità previste dall'art. 60 del Dpr n. 600/1973, che comprendono l'utilizzo disciplinato della posta elettronica certificata (PEC).

Comma 32 – Si conferma la sanzione del 30% prevista per gli omessi versamenti e la graduazione della stessa, in base ai giorni di ritardo, prevista dall'art. 13 del D.lgs. n. 471/1997.

Comma 33 – Si conferma l'impianto sanzionatorio già previsto per l'IMU in caso di omessa presentazione della dichiarazione, come pure la possibilità per il Comune di regolamentare circostanze attenuanti o esimenti.

Comma 34 – Il comma prevede la possibilità di dare continuità agli eventuali affidamenti della gestione della nuova IMU ai soggetti che hanno un contratto in essere al 31 dicembre 2018, rimettendo comunque la scelta in capo al Comune.

Comma 35 – Il comma disciplina alcuni aspetti della potestà regolamentare per la nuova IMU, facendo comunque salva la potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del



D.lgs. n. 446 del 1996. Il Comune, in particolare, può stabilire che si considerano regolarmente eseguiti i versamenti effettuati dal contitolare; può stabilire differimenti dei termini di pagamento; prevedere il diritto al rimborso delle aree divenute inedificabili, così com'era previsto nell'ICI; determinare periodicamente i valori venali delle aree fabbricabili, al fine di limitare il proprio potere di accertamento, con finalità anche deflattive; stabilire l'esenzione per immobili concessi in comodato al Comune stesso o ad altri enti territoriali o ad enti non commerciali; prevedere per le agevolazioni disposte con regolamento l'obbligo di presentazione di una comunicazione a pena di decadenza; prevedere il riconoscimento di specifiche incentivazioni della produttività, similmente a quanto oggi già previsto per i dipendenti dell'Agenzia delle entrate, collegate al recupero dell'evasione non solo con riferimento alla nuova IMU, ma più in generale ai tributi comunali ed anche alle entrate derivanti dalla partecipazione al recupero dell'evasione dei tributi erariali.