

## **L'IMU perde tutte le agevolazioni dell'ICI**

Creato: 22 Febbraio 2012

Modificato: 22 Febbraio 2012

**Testata:** Italia Oggi

*Di Sergio Trovato*

Soppressione di tutte le esenzioni e agevolazioni Ici, anche se previste in leggi speciali, non espressamente richiamate dalla disciplina Imu, riconoscimento dei benefici fiscali per gli immobili posseduti dai comuni, contrasto alle residenze fittizie per limitare il trattamento agevolato per le abitazioni principali e riduzioni d'imposta per i fabbricati inagibili o inabitabili.

Sono alcune delle modifiche apportate alla disciplina della nuova imposta locale contenute nel dl fiscale, le cui disposizioni limitano l'obbligo di presentare la dichiarazione Imu solo per gli immobili il cui presupposto per l'applicazione dell'imposta è sorto nel 2012.

**Stretta sulle agevolazioni** - Le norme sulla nuova imposta locale riconoscono solo alcuni benefici fiscali previsti dal dlgs 504/1992. Viene ribadito il criterio interpretativo che si ricava dalla relazione tecnica al dl Monti ( 201/2011 ) e cioè che per inquadrare le agevolazioni occorre tener conto non solo delle disposizioni espressamente abrogate, ma anche di quelle non richiamate. Quindi, sopresse esenzioni e riduzioni d'imposta previste dalla disciplina Ici non espressamente richiamate.

**Immobili comunali** - In seguito alle modifiche apportate dal nuovo decreto, i comuni non sono tenuti a pagare l'Imu per gli immobili di cui sono proprietari o titolari di altri diritti reali di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul proprio territorio.

In questi casi viene chiarito che il comune non è tenuto a versare la quota di imposta riservata allo Stato. Inoltre, è stata ripristinata la «vecchia» esenzione riconosciuta dalla normativa Ici per gli immobili siti sul territorio di altri comuni a condizione che siano destinati a compiti istituzionali (sede o ufficio dell'ente).

**Abitazione principale** - Il dl fiscale tende a contrastare le residenze fittizie e limita il trattamento agevolato all'immobile dove il contribuente e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. L'agevolazione, infatti, si applica a un solo fabbricato, e relative pertinenze, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale.

**Fabbricati inagibili o inabitabili** - A differenza di quanto già previsto dall'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992, anziché concedere una riduzione d'imposta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, la norma del dl fiscale prevede per questi immobili una riduzione del 50% della base imponibile, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni.

Lo stato di precarietà dell'immobile deve essere accertato dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, il quale è tenuto ad allegare alla dichiarazione la documentazione comprovante lo stato del fabbricato. In alternativa, il contribuente può presentare un'autocertificazione. Viene attribuito ai comuni il potere di disciplinare con regolamento le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

**Dichiarazione Imu** - I contribuenti devono presentare la dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è sorto il presupposto impositivo. Per questo adempimento deve essere utilizzato il modello approvato con decreto ministeriale. Nel provvedimento dovranno essere indicati anche i casi in cui va assolto l'obbligo.

Quindi, la dichiarazione Ici vale anche per l'Imu. I contribuenti che hanno già assolto all'obbligo non sono tenuti a presentare una nuova dichiarazione, nonostante si tratti di un tributo diverso.

Come per l'Ici, il contribuente non è tenuto a presentare la dichiarazione Imu se gli elementi rilevanti ai fini dell'imposta sono acquisibili dai comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

L'adempimento è invece richiesto quando: l'immobile viene concesso in locazione finanziaria, un terreno agricolo diventa area edificabile o, viceversa, l'area diviene edificabile in seguito alla demolizione di un fabbricato. Pertanto, va dichiarato qualsiasi atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che abbia avuto a oggetto un'area fabbricabile. Non a caso vengono richiamate dal dl fiscale le disposizioni contenute nell'articolo 37, comma 55, del decreto legge 223/2006 che ha abrogato parzialmente l'obbligo.