

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 55/2019

PAGINA

1/6

OGGETTO

### DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2018

AGGIORNAMENTO

**25 GIUGNO 2019**

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 3, D. LGS 14.3.2011 N. 23 - ART. 13 D.L. 6.12.2011 N. 201 CONV. IN LEGGE 22.12.2011 N. 214 - R.M. N. 35/E 12.04.2012 - D.L. 2.3.2012 N. 16 CONV. IN LEGGE 26.4.2012, N. 44; - D.M. 23.11.2012 - D.L.8.4.2013 N. 35 CONV. IN L. 6.04.2013 N. 64; ART. 2 D.L. 31.08.2013 N. 102 CONV. IN L. 28.10.2013 N. 124 - CIRCOLARE DEL MEF n. 2 del 3 GIUGNO 2015

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DT  
TRIBUTI LOCALI  
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE

20  
100  
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 45/18 - DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2017

REFERENTE STUDIO

**Dott.ssa Adriana ADRIANI**

BRIEFING

La presente per comunicarVi che il termine per la presentazione della dichiarazione annuale IMU è stato fissato a regime al 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui sono intervenute le variazioni o l'inizio del possesso.

Ne consegue che il termine di presentazione della dichiarazione IMU per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso dell'esercizio 2018 è fissato al 1° luglio 2019 (il 30 giugno cade di domenica).

Si precisa che la dichiarazione IMU è valevole anche ai fini della TASI.

Si precisa che la scadenza per la presentazione della dichiarazione IMU passerà dal 30 giugno al 31 dicembre di ciascun anno, dopo la conversione in legge del D.L. 30.04.2019 n. 34(c.d. Decreto Crescita) che avverrà entro il 29.06.2019.

### ***SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU***

I cambiamenti di soggettività passiva devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato ad esserlo. La denuncia deve essere presentata nei casi in cui gli immobili godono di riduzioni di imposta ovvero il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Le fattispecie in cui è obbligatorio la presentazione della dichiarazione IMU per l'anno 2017 sono le seguenti:

- ⊕ Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- ⊕ Fabbricati di interesse storico o artistico;
- ⊕ Immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota, ai sensi del comma 9, dell'art. 13 del D.L. 201/2011 conv. in Legge 22.12.2011 n. 214;
- ⊕ Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti beni merce per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota;
- ⊕ Terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP);
- ⊕ Immobile che è stato oggetto di locazione finanziaria;
- ⊕ Immobile che è stato oggetto di un atto di concessione governativa su aree demaniali;
- ⊕ atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto che ha avuto a oggetto un'area fabbricabile;
- ⊕ Terreno agricolo che è divenuto area fabbricabile;
- ⊕ Area che è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato;
- ⊕ Immobile che è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria;
- ⊕ Immobile che è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- ⊕ Immobile che è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
- ⊕ Immobili esenti, ai sensi della lett. c) e della lett. i), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992;
- ⊕ Fabbricati che erano esenti, ai sensi della lett. g), comma 1, art. 7 del D.Lgs. n. 504 del 1992;
- ⊕ Immobile che ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dell'IMU;
- ⊕ Fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ma senza l'attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi rispetto a quelli di acquisizione;
- ⊕ È intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
- ⊕ È intervenuta, relativamente all'immobile, una estinzione del diritto di abitazione, uso enfiteusi o di superficie;

- Le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;
- L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D.Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà);
- L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori);
- Particolari fattispecie nei casi di abitazione principale (più unità immobiliari destinate ad abitazione principale nello stesso comune ovvero in comuni diversi);
- Particolari fattispecie di separazione legale;

La denuncia deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

### ***SOGGETTI ESONERATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU***

I dati catastali relativi agli immobili possono essere consultati gratuitamente, dai Comuni e dai titolari di diritti reali sugli stessi, seguendo le modalità di accesso indicate sul sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it). Pertanto, per tutte le fattispecie riguardanti una variazione catastale oggettiva o soggettiva, relativa ai dati di classamento e rendita o all'intestazione catastale, l'obbligo dichiarativo IMU ai comuni non è previsto.

Gli eredi e i legatari che abbiano presentato la denuncia di successione contenente beni immobili non sono obbligati a presentare la denuncia ai fini dell'IMU, poiché gli uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la denuncia di successione ne trasmettono una copia a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Inoltre l'art. 13 comma 12-ter del D.L. n. 201 del 2011, stabilisce che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili.

In conformità a quanto appena affermato, il legislatore ha ritenuto applicabile lo stesso principio anche ai fini della dichiarazione IMU. Ne consegue che l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sorge solo nei casi in cui siano intervenute delle variazioni rispetto a quanto, risulta dalle dichiarazioni ICI già presenti in comune e nei casi in cui si siano verificate delle variazioni che non sono a conoscenza del comune. Così come non sussiste l'obbligo di presentazione della dichiarazione, quando già si è presentata in precedenza una dichiarazione IMU e non è intervenuta alcuna variazione negli anni successivi.

Non si deve presentare la dichiarazione IMU nemmeno nel caso in cui le informazioni contenute nel modello siano già state recepite dal Comune mediante l'atto di voltura che il notaio inoltra alla conservatoria dei registri immobiliari nel caso in cui l'immobile sia stato acquistato o venduto con rogito firmato dal notaio.

### ***TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU/TASI***

I soggetti passivi devono presentare la denuncia IMU/TASI entro il 30 giugno di ciascun anno ed ha effetto anche per gli anni successivi a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarativi cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

### **DICHIARAZIONE IMU PER L'ESENZIONE DEGLI IMMOBILI MERCE**

Per poter beneficiare dell'esenzione da IMU, a partire dal 2014 (e dello sgravio dal pagamento del saldo IMU 2013) sugli immobili invenduti delle imprese di costruzione è necessario che gli immobili in parola:

- ➔ siano classificati in bilancio quali fabbricati "invenduti" tra le Rimanenze;
- ➔ non devono essere in ogni caso locati o utilizzati dalla medesima impresa costruttrice.

Ulteriore condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio fiscale in oggetto è l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU da presentarsi entro la fine del mese di 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.

Sul punto, va osservato che la dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta".

Pertanto, dovranno, presentare la dichiarazione IMU per il periodo di imposta 2018 (entro l'01.07.2019):

- ➔ le imprese che hanno ultimato la costruzione/ristrutturazione di "immobili merce" nel corso del 2018;
- ➔ le imprese che nell'ultima dichiarazione IMU presentata hanno indicato immobili che nel 2018 non risultano più avere le caratteristiche per poter usufruire dell'esenzione (si pensi all'immobile che è stato concesso in locazione oppure è stato utilizzato quale bene strumentale) e qualora la variazione non risulti dalla banca dati catastale.

Si rammenta, infine, che i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fino a quando permane tale destinazione, sebbene siano esonerati dall'Imu, a decorrere dall'1.1.2016, sono assoggettati al pagamento della Tasi, in virtù di quanto prescritto dalla Legge di stabilità 2016: *"Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'aliquota è ridotta allo 0,1 per cento. I comuni possono modificare la suddetta aliquota, in aumento, sino allo 0,25 per cento o, in diminuzione, fino all'azzeramento"*.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU**

La Dichiarazione IMU va presentata al competente Comune utilizzando una delle seguenti modalità:

- ➔ Consegna a mano, direttamente al Comune, il quale deve rilasciare apposita ricevuta;
- ➔ Spedizione in busta chiusa mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del Comune, riportando la dicitura "Dichiarazione IMU 2014" (la denuncia si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'Ufficio postale) e l'indicazione dell'anno di riferimento;
- ➔ Invio telematico con posta certificata (PEC).

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

Il Comune, nell'esercizio della propria potestà regolamentare, può stabilire altre modalità di trasmissione della denuncia più adeguate alle proprie esigenze organizzative, delle quali deve dare ampia informazione ai contribuenti al fine di consentire il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Inoltre la dichiarazione IMU è valevole anche ai fini della TASI. Con l'art. 1, comma 687 della Legge n. 147/2013, infatti, il legislatore stabilisce che ai fini dell'obbligo dichiarativo TASI occorre far riferimento alle regole IMU. Lo stesso MEF ha confermato più volte che non è reso disponibile alcun modello ministeriale specifico per la TASI, evidenziando che è utilizzabile la stessa modulistica predisposta per l'IMU (si veda, ad esempio, la Circolare n. 2 del 3 giugno 2015).

### **CONTENUTO DELLA DICHIARAZIONE IMU**

La Dichiarazione IMU si compone di due facciate contenenti, rispettivamente il frontespizio e i quadri descrittivi degli immobili.

Nel frontespizio vanno riportati i dati relativi al Comune destinatario, al contribuente, ai contitolari in caso di denuncia congiunta e all'eventuale dichiarante se diverso dal contribuente.

Nei quadri descrittivi degli immobili sono richieste le informazioni necessarie per identificare l'immobile nonché le altre informazioni necessarie per determinare l'imposta.

Nel caso si renda necessario l'utilizzo di più modelli vanno compilati i 2 campi "modello n." e "totale modelli utilizzati" presenti in calce alla seconda facciata.

### **SANZIONI E RAVVEDIMENTI**

In caso di omessa presentazione ovvero denuncia infedele è prevista l'applicazione delle sanzioni nella seguente misura:

- ☛ In caso di omessa presentazione della denuncia la sanzione va dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di € 50.
- ☛ Tuttavia, se presentata entro i 90 giorni successivi, la dichiarazione non si considera omessa ma "tardiva". In tal caso, è possibile ravvedersi effettuando il pagamento di Euro 5,00 (1/10 di 50 euro) in caso di tributo regolarmente assolto. Nel caso in cui il tributo non fosse stato assolto la sanzione è pari al 10% dell'imposta dovuta con un minimo di 5,00 euro.

RAVVEDIMENTO IN CASO DI DICHIARAZIONE TARDIVA (PRESENTATA ENTRO 30/09/2019)	
Con imposta non dovuta	Con imposta dovuta
5,00 euro	10% dell'imposta dovuta con un minimo di 5,00 euro

# STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

## CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 55/2019

PAGINA

6/6

- ☛ In caso di denuncia infedele la sanzione va dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta. Tuttavia, entro 90 giorni dal termine per la presentazione della dichiarazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 5,55% del maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali (art. 13, c.1, lett. a-bis), D.Lgs. 472/1997).

Entro il termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno successivo a quello in cui si è verificata la violazione è possibile presentare dichiarazione rettificativa di denuncia infedele, applicando la sanzione del 6,25% al maggior tributo scaturito dalla rettifica e gli interessi legali (art. 13, c. 1, lett. b) D.Lgs. 472/1997), come evidenziato nella seguente tabella:

INFEDELE DICHIARAZIONE	
Rettifica entro il 30/09/2019	Rettifica entro il 30/06/2020
<i>Sanzione del 5,55% del maggior tributo scaturito dalla rettifica + interessi al tasso legale annuo</i>	<i>Sanzione del 6,25% al maggior tributo scaturito dalla rettifica + interessi al tasso legale annuo</i>

### **COORDINAMENTO CON LO STUDIO ADRIANI**

Al fine di poter fornire compiutamente l'assistenza tributaria per la predisposizione della denuncia in oggetto, tenuto conto delle inevitabili esigenze di coordinamento, i clienti interessati sono invitati a trasmettere tempestivamente ogni atto o documento che faccia scaturire l'obbligo di presentazione della DICHIARAZIONE IMU.

Lo STUDIO ADRIANI rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione, riservandosi la facoltà di aggiornamenti sulle eventuali novità e relativi adempimenti di vostro interesse.

#### **STUDIO ADRIANI**

Dottori Commercialisti Associati  
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI  
(Un associato)  
dott.ssa Adriana ADRIANI