

STUDIO ADRIANI

Dottori Commercialisti Associati
ADRIANA ADRIANI & DAMIANO ADRIANI

CIRCOLARE STUDIO ADRIANI n. 50/2022

PAGINA

1/7

OGGETTO

DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2021

AGGIORNAMENTO

1 LUGLIO 2022

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; DECRETO-LEGGE 30 aprile 2019, n. 34 conv. in L. 28 giugno 2019, n. 58- legge bilancio 2020 del 27 dicembre 2019 n.160.; DECRETO-LEGGE 21 ottobre 2021, n. 146 CONV. IN LEGGE 17 DICEMBRE 2021, n. 215; DECRETO-LEGGE 21 giugno 2022 N. 73 (c.d. Decreto "Semplificazioni Fiscali"), pubblicato in G.U. n. 143 del 21.06.2022;

ALLEGATI

CLASSIFICAZIONE

DT
TRIBUTI LOCALI
IMU

CODICE CLASSIFICAZIONE

20
100
002

COLLEGAMENTI

CIRCOLARE N. 45/18 - DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2017
CIRCOLARE N. 55/19 - DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2018
CIRCOLARE N. 60/20 - DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2019
CIRCOLARE N. 56/21 - DICHIARAZIONE IMU PER L'ANNO 2021

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 2021 è fissato al 30 giugno 2022.

Per quest'anno, il Decreto Legge n.73 (c.d. Decreto "Semplificazioni Fiscali"), ha prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2022 il termine di presentazione della dichiarazione IMU.

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 2021 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. 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 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 modificazione dei dati ed elementi dichiarativi cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Il Decreto Legge del 21 Giugno 2022, n. 73 (c.d. Decreto Semplificazioni fiscali”), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 143 del 21 Giugno 2022, ha prorogato al 31 dicembre 2022 il termine di presentazione della dichiarazione IMU di cui all’art. 1, comma 769 della L. 160/2019.

Il differimento al 31 dicembre 2022 riguarda il termine per la presentazione della dichiarazione IMU 2022, relativa agli immobili il cui possesso ha avuto inizio nel corso del 2021 e alle variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell’IMU per il 2021.

Nessuna proroga, invece, è stata prevista con riguardo agli enti non commerciali per i quali il termine di presentazione della dichiarazione rimane fermo al 30 giugno.

DICHIARAZIONE IMU PER L’ESENZIONE DEGLI IMMOBILI MERCE

A partire dal 2014, per poter beneficiare dell’esonazione da IMU (art. 13 comma 9-bis, DL n. 201/2011), sugli immobili inventati delle imprese di costruzione era necessario che gli immobili in parola:

- ➔ Fossero classificati in bilancio quali fabbricati “inventati” tra le Rimanenze;
- ➔ Non dovevano essere in ogni caso locati o utilizzati dalla medesima impresa costruttrice.

Ulteriore condizione necessaria per l’ottenimento del beneficio fiscale in oggetto era 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.

Diversamente negli anni 2020 e 2021 tali fabbricati sono stati assoggettati ad imposta con un’aliquota agevolata dello 0,1% (con possibilità dei Comuni di aumentarla fino allo 0,25% o diminuirla).

Pertanto, per godere dell’imposta ridotta per il 2021 i contribuenti dovranno, presentare la dichiarazione IMU per il periodo di imposta 2021 (entro 31.12.2022):

- ➔ Le imprese che hanno ultimato la costruzione/ristrutturazione di “immobili merce” nel corso del 2021;
- ➔ Le imprese che nell’ultima dichiarazione IMU presentata hanno indicato immobili che nel 2021 non risultano più avere le caratteristiche per poter usufruire dell’esonazione (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.

In merito all’individuazione dei sopra citati fabbricati, con Risoluzione n.11/2013 il MEF ha chiarito che rientrano tra gli immobili merci non solo quelli costruiti dall’impresa ma anche quelli acquistati dall’impresa sui quali sono stati effettuati “interventi di incisivo recupero”, vale a dire interventi di cui all’art.3 comma 2 lett. c), d) ed f) DPR n. 380/2001 (restauro risanamento e ristrutturazione).

Il MEF con risoluzione 5 novembre 2015 n.9 ha, inoltre, chiarito che l’esonazione dall’IMU/TASI dei fabbricati costruiti e destinati dell’impresa costruttrice alla vendita può applicarsi anche alle cooperative edilizie che assegnano in proprietà gli alloggi ai propri soci in quanto queste ultime possono qualificarsi come “imprese costruttrici” e l’assegnazione può essere assimilata ad una vendita.

Infine, si precisa che l’art. 1 comma 751, della legge 160/2019 (legge di bilancio 2020), stabilisce che a decorrere dal 1 gennaio 2022 sono esenti dall’IMU i fabbricati costruiti e

destinati dall'impresa costruttrice alla vendita ossia i beni inventuti dall'impresa costruttrice, finché permanga tale destinazione e non siano locati.

L'esenzione spetta a partire dal termine dei lavori di costruzione o di ristrutturazione, coincidente, di norma, con la comunicazione di fine lavori, mentre, per il periodo antecedente, l'imposta è dovuta sulla base del valore venale dell'area edificabile al 1 gennaio dell'anno di imposizione.

Per legittimare il possesso dei requisiti di esenzione dal 1.1.2022 il contribuente, ai sensi dell'art. 1 comma 769 della L. 160/2019, dovrà comunque presentare la dichiarazione IMU.

Tuttavia, la mancata presentazione della dichiarazione IMU non è in base ad un'interpretazione letterale della norma, essere causa di decadenza dall'esenzione stessa, diversamente da quanto a suo tempo indicato nell'art. 2 comma 5-bis del DL 102/2013 (vecchia disciplina IMU).

IMU PER CONIUGI RESIDENTI IN COMUNI DIVERSI

L'art. 1, comma 740 della L. 160/2019 ha previsto che non costituisce presupposto impositivo ai fini IMU il possesso dell'abitazione principale o assimilata, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Con la Legge del 17 dicembre 2021 n. 215 di conversione del Decreto Legge del 21 ottobre 2021 n. 146, all'art. 5-decies è stata introdotta una disposizione che consente ai coniugi con residenze anagrafiche e dimore abituali situate in comuni diversi, di scegliere l'immobile sul quale applicare l'esenzione dall'IMU prevista per l'abitazione principale.

La legge 215/2021 è entrata in vigore il 22 dicembre 2021, per cui a partire dal 2022, nel caso di coniugi o membri di un nucleo familiare in cui hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nello stesso comune o in comuni differenti, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.

La scelta dell'immobile da qualificare come "abitazione principale" deve essere fatta in sede dichiarativa e pertanto per l'anno 2022, la dichiarazione IMU va presentata entro il 30 giugno 2023.

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 2021" (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.

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.

Si precisa che sarà previsto un nuovo modello in base al quale verrà predisposto ai fini sia della dichiarazione IMU sia ai fini della dichiarazione dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPI). In particolare sarà previsto:

- un quadro A per l'identificazione degli immobili ai fini IMU;
- un quadro B per l'identificazione delle piattaforme marine e dei rigassificatori ai fini dell'IMPI.

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 90 GIORNI DALLA SCADENZA)	
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. 50/2022

PAGINA

7/7

- ➔ 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 31/03/2023	Rettifica entro il 30/06/2023
<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