Gruppo di lavoro fiscalità immobiliare

IL SALDO IMU 2018

IMU Soggetti passivi, presupposto impositivo, esenzioni

Federica MARCHESE

3 dicembre 2018

I SOGGETTI PASSIVI DELL'IMU

L'IMU in generale è dovuta dai seguenti soggetti passivi:

- il **proprietario** dell'immobile
- il **titolare del diritto reale** di godimento su una cosa altrui (usufrutto; uso; abitazione; enfiteusi; superficie)
- il locatario (utilizzatore) per gli immobili detenuti in **leasing**, anche da costruire o in corso di costruzione;
- il **concessionario di aree demaniali** in regime di concessione

- **Coniuge superstite** su cui sorge il diritto di abitazione della casa che "era adibita a residenza familiare" limitatamente alla quota di proprietà del defunto o di proprietà comune dei coniugi
- **Immobili in eredità**: successione nei diritti e nella soggettività passiva del *de cuius*

NON SONO SOGGETTI PASSIVI IMU

L'IMU **NON** è dovuta dai seguenti soggetti:

- il **nudo proprietario** (l'IMU è a carico dell'usufruttuario)
- la **società di leasing** (in quanto il soggetto passivo è l'utilizzatore fino a quando detiene l'immobile)
- il **coniuge non assegnatario** della casa coniugale, in quanto l'imposta è a carico del coniuge che ha ottenuto l'uso dell'immobile
- il **comodatario** (versa il comodante)
- l'**affittuario**

IL PRESUPPOSTO IMPOSITIVO

Il presupposto dell'IMU è il possesso di

- Fabbricato: *l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza*
- Area fabbricabile: *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*
- Terreno agricolo: *il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile*

ABITAZIONE PRINCIPALE

E' l'unità immobiliare in cui il possessore e il suo nucleo familiare **risiedono anagraficamente** e **dimorano abitualmente.**

A decorrere dall'anno 2014, è prevista l'esenzione dall'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 - A/8 - A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

ASSIMILAZIONI ALL' ABITAZIONE PRINCIPALE

Equiparazione all'abitazione principale

ex lege

A discrezione dei comuni

I Comuni non possono stabilire esenzioni in quanto violerebbero i limiti imposti dall'art. 52 del DLgs. 446/97 relativo alla potestà regolamentare

ASSIMILAZIONI ALL' ABITAZIONE PRINCIPALE A DISCREZIONE DEI COMUNI

Anziani o disabili

Il comune ha la facoltà di equiparare all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta:

- a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili,
- che acquisiscano la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente,
- a condizione che la stessa non risulti locata.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE *EX LEGE*

CITTADINI ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO

A decorrere dal 2015:

- una sola unità immobiliare posseduta in Italia, a titolo di proprietà o di usufrutto
- 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 e con pensione rilasciata dallo stesso Stato estero
- a condizione che tale unità immobiliare non risulti locata o data in comodato d'uso

Se si è pensionati in Italia ma si risiede all'estero, non è possibile considerare l'immobile come abitazione principale.

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE *EX LEGE*

ALTRE EQUIPARAZIONI

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal DM 22.4.2008
- la **casa coniugale assegnata al coniuge**, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio

ASSIMILAZIONI ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE *EX LEGE*

ALTRE EQUIPARAZIONI

- un unico immobile (iscritto o iscrivibile nel Catasto come unica unità immobiliare e per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica) posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate**, alle **Forze di polizia**, dal personale del **Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco** e dal personale appartenente alla carriera prefettizia.

ESENZIONI

L'IMU **non è dovuta** in relazione a:

- gli immobili posseduti dallo Stato, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle Regioni, dalle Province, dai Comuni, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, ove non soppressi, e dagli enti del servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali ex art. 5-bis del DPR 601/73 (es. musei, biblioteche, ecc.);

ESENZIONI

L'IMU **non è dovuta** in relazione a:

- i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede, indicati negli artt. 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11.2.29 e reso esecutivo con L. 27.5.29 n. 810;
- i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'ILOR in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- i **fabbricati rurali ad uso strumentale** (ricovero animali, protezione delle piante, magazzini, depositi, ecc.);

ESENZIONI

- gli immobili utilizzati dagli enti che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, 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 religione o culto, fatta eccezione per gli immobili posseduti dai partiti politici
- i **terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del DLgs. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione

ESENZIONI

- i **terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina**
- i terreni agricoli ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'Allegato A della L. 28.12.2001 n. 448
- i terreni agricoli a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile
- gli immobili per le piccole e micro imprese siti nelle zone franche urbane (ZFU)
- i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (**immobili "merce"**), fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (**ancora da chiarire se l'immobile merce locato temporaneamente, per il periodo di non locazione, sia esente oppure no**)
- i fabbricati nelle zone colpite da calamità naturali

ESENZIONI

ESENZIONI DELIBERATE DAI COMUNI

Il Comune può deliberare agevolazioni sull'imposta, sino alla totale esenzione:

- per gli esercizi commerciali e artigianali situati in zone precluse al traffico a causa dello svolgimento di lavori per la realizzazione di opere pubbliche che si protraggono per oltre 6 mesi
- in favore delle istituzioni riordinate in aziende pubbliche di servizi alla persona o in persone giuridiche di diritto privato

DICHIARAZIONE IMU

L'obbligo dichiarativo IMU sorge:

- in caso di **variazioni** rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate
- in caso di **variazioni non conoscibili** al Comune
- In caso di **esenzioni o riduzioni** di imposta subordinate alla presentazione della dichiarazione (o di specifiche comunicazioni al Comune).

N.B. occorre sempre verificare gli adempimenti richiesti dai singoli comuni

DICHIARAZIONE NON DOVUTA:

- Atti comunicati con il MUI
- Immobili caduti in successione
- Abitazione principale (salvo alcuni casi particolari) e sue pertinenze
- Fabbricati rurali strumentali (censiti in catasto)

DICHIARAZIONE IMU

Il **modello di dichiarazione IMU** è approvato da un Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita l'ANCI (art. 9 co. 6 DLgs. 23/2011).

Modello e istruzioni DM 30.10.2012 attualmente in vigore

Termine di presentazione: 30/6 anno successivo alla variazione

COMUNICAZIONI AL COMUNE DI TORINO: IL MODELLO 8 BIS

IN QUALI CASI SI PRESENTA

Il modello predisposto dal Comune (art. 8 bis comma 1 del regolamento IMU) denominato **"Modello 8 bis" deve essere presentato** nei casi in cui:

- non è previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU
- e nel corso dell'anno l'immobile abbia subito variazioni nella destinazione d'uso che comportino l'applicazione di un'aliquota ridotta o altre agevolazioni che incidono sulla base imponibile o sull'imposta da versare.

NB: Quando ricorre l'obbligo di presentazione del mod. 8 bis, non si presenta più la dichiarazione IMU (art. 8 bis comma 3 regolamento IMU).

TERMINI

Il modello 8 bis deve essere presentato **entro il termine del versamento del saldo IMU** relativo all'anno fiscale di riferimento.

Per il **2018 il modello 8 bis dovrà essere presentato entro il 17/12/2018**