

Dichiarazione Imu per milioni di contribuenti

Esclusa dall'obbligo l'abitazione principale Vincolo quando il proprietario vuol fare valere agevolazioni d'imposta non note al Comune

Gianni Trovati
MILANO

Gli immobili locati e quelli posseduti dai soggetti Ires, le tipologie che godono di riduzioni d'imposta (dagli inagibili agli immobili di interesse storico) oltre a molte abitazioni principali. L'imposta municipale sugli immobili chiama a raccolta milioni di italiani per la dichiarazione: il modello e il regolamento con la disciplina del nuovo obbligo stanno per essere varati, e la bozza che Il Sole 24 Ore è in grado di anticipare mostra che il passaggio interessa una platea decisamente ampia: il termine è il 1° ottobre (perché il 30 settembre, previsto dalla legge, cade di domenica), ma potrebbe slittare in avanti per il poco tempo che intercorrerà fra il varo definitivo del provvedimento e la scadenza.

Al momento non esiste una posizione ufficiale dell'Economia sul tema, ma la decisione sarà presa nei prossimi giorni, anche perché il testo è ormai vicinissimo al traguardo finale.

Obbligo ampio

Il principio fissato dall'articolo 13 del decreto «Salva-Italia» che ha introdotto l'Imu (Dl 201/2011) prevede la validità delle vecchie dichiarazioni Ici «in quanto compatibili» con la nuova disciplina.

Come prevedibile, però, le novità previste dalla nuova imposta sono parecchie, e insieme all'articolato sistema di agevolazioni e normative speciali per diverse tipologie di immobili moltiplicano il numero dei proprietari chiamati a rimettere mano alla dichiarazione. Il provvedimento, però, «salva» dall'adempimento gli immobili

li per cui è stato utilizzato il Mui (modello unico informativo), come quelli che sono stati oggetto di compravendita, anche se la norma primaria si era dimenticata di richiamare questo strumento.

Abitazione principale

È una delle poche categorie per cui non scatta un obbligo generalizzato, anche grazie al fatto che le informazioni anagrafiche permettono al Comune

IL PERCORSO

Ogni contribuente dovrà valutare se la propria situazione impone l'obbligo di compilazione

LA DATA

Per ora il termine resta fissato al 1° ottobre. Nei prossimi giorni la decisione dell'Economia sul calendario

ne di conoscere l'abitazione e l'eventuale presenza di figli fino a 26 anni che danno diritto alla detrazione da 50 euro. Quando si esce dalla situazione più semplice, costituita dalla famiglia o dal singolo proprietario di un solo immobile, puntuale si presenta l'obbligo di dichiarazione.

È il caso, per esempio, dei nuclei familiari con due abitazioni situate nello stesso Comune, per i quali l'Imu prevede la possibilità di una sola abitazione principale in cui coincidano la residenza e la dimora abituale

le del proprietario. Niente obbligo, invece, per chi ha due case in due Comuni diversi, dal momento che l'esigenza di tutelare chi si trasferisce per lavoro ha spinto il legislatore a concedere la possibilità della "doppia" abitazione principale per lo stesso nucleo familiare.

Attenzione, però, perché l'esigenza di presentare il modello al Comune può riguardare anche molti altri: l'Imu, infatti, concede una sola pertinenza per ciascuna delle categorie C/2 (magazzini), C/6 (autorimesse) e C/7 (tettoie), per cui per esempio chi con l'Ici considerava pertinenti due garage o due cantine deve scegliere quale mantenere e quale invece sottoporre all'aliquota prevista per gli altri immobili, e naturalmente dichiarare il tutto.

Negozi e imprese

Lontano dall'abitazione principale, secondo la bozza gli obblighi di dichiarazione diventano ancora più fitti, in base al principio per cui l'adempimento scatta quando l'immobile incontra o può incontrare agevolazioni d'imposta.

La platea più ampia, in questo caso, è rappresentata dai proprietari di immobili locati o affittati, per i quali l'aliquota in base alla legge può scendere fino al 4 per mille: in assenza di dichiarazione, l'agevolazione potrebbe essere perduta.

La effettive comunali, sintetizzate dalle aliquote decise dai capoluoghi (si vedano Il Sole 24 Ore di ieri e i grafici qui a fianco), raccontano una realtà opposta, in cui il conto per le seconde case, vuote o affittate, tende a salire rispetto all'aliquota standard. Basta però la

possibilità teorica di agevolazioni, in base alla bozza di provvedimento, a imporre l'obbligo di dichiarazione. Lo stesso meccanismo, quindi, mette in campo la dichiarazione per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, vale a dire quelli relativi a imprese commerciali e i beni strumentali all'esercizio di arti e professioni (articolo 43, comma 2 del Tuir).

Un discorso identico vale in tutti i casi in cui il proprietario sia un soggetto Ires, oltre che per i «beni merce». Per i fabbricati inagibili o inabitabili, invece, la dichiarazione è obbligatoria solo per chi perde il diritto allo sconto.

Terreni agricoli

Il legame tra normativa "di favore" e obbligo di dichiarazione si stringe anche sui terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli che hanno la qualifica Iap (imprenditore agricolo professionale), grazie agli sconti introdotti con il decreto sulle «semplificazioni fiscali» (Dl 16/2012), oltre ai terreni incolti che tornano sotto l'ambito dell'imposta.

Gli altri casi

Obbligo di dichiarazione, ovviamente, anche in tutti i casi in cui il Comune non abbia tutte le informazioni che servono per vigilare sul corretto pagamento dell'imposta, come accade per esempio con le aree fabbricabili nate da terreni agricoli o aree tornate a essere edificabili dopo la demolizione dei vecchi immobili (mancano i dati sul valore).

gianni.trovati@ilsale24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ROSSI
 Cognome (sempre Denominazione o Ragione Sociale)
 Nome **MARCO**
 Comune (se Stato Estero) di nascita **ROMA**
 Domicilio fiscale (se Sede legale)
 Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno
VIA DEI COCCHIERI, 68
 C.A.P. **20123** **MILANO**
 Comune
 Prov. **MI**

DICHIARANTE (compilare se diverso dal contribuente)
 Codice fiscale
 Natura della carica
 Cognome (sempre Denominazione o Ragione Sociale)
 Nome
 Domicilio fiscale (se Sede legale)
 Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno
 Telefono
 E-mail
 C.A.P.
 Comune
 Prov.

CONTITOLARI (compilare in caso di dichiarazione congiunta)
 Il contribuente (1)
 Cognome e nome (sempre Denominazione o Ragione Sociale)
 Comune (se Stato Estero) di nascita
 Codice fiscale (obbligatorio)
 Domicilio fiscale (se Sede legale)
 Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno
 Data di nascita
 Sesso
 Prov.
 Il coniuge (2)
 Cognome e nome (sempre Denominazione o Ragione Sociale)
 Comune (se Stato Estero) di nascita
 Codice fiscale (obbligatorio)
 Domicilio fiscale (se Sede legale)
 Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno
 Data di nascita
 Sesso
 Prov.
 ATTEZIONE: Per le modalità di compilazione leggere attentamente le istruzioni

L'esempio di compilazione, che è stato completato utilizzando la bozza della dichiarazione Imu (ancora non si tratta di un modello ufficiale), è stato costruito su un caso dei più comuni: quello di un proprietario immobiliare che voglia beneficiare dell'aliquota agevolata per le abitazioni concesse in locazione. Il proprietario, **Marco Rossi**, nato a Roma, abita a Milano e qui possiede un appartamento che ha concesso in locazione a partire da febbraio di quest'anno. Essendo venuto a sapere che il Comune di Milano ha riconosciuto un'aliquota agevolata

dello 0,96% (mentre l'aliquota ordinaria è dell'1,06 per cento), deve compilare la dichiarazione: indicherà quindi, oltre ai suoi dati anagrafico-fiscali nel frontespizio, anche quelli catastali dell'immobile sulla **seconda facciata**, e rilevabili dal rogito o sul sito dell'agenzia del Territorio (www.agenzia-territorio.it), nonché il valore ai fini Imu (la **rendita catastale** è di 1.190 euro). Inoltre trascriverà la **data di inizio della locazione**, che è quella da cui è mutata la situazione e che dà diritto a godere dell'agevolazione

BOZZA 7/09/2012

FRONTEPIZIO
 1. **3** **MILANO - VIA DELLA SCALA, 12**
 Dati catastali identificativi dell'immobile
 2. **16** **543** **4** **A/3** **5**
 3. **200.000** **100**
 4. **01** **02** **12**
 AGENZIA DELLE ENTRATE DI
 ESTREMI DEL TITOLO
 5. **16** **543** **4** **A/3** **5**
 6. **200.000** **100**
 7. **01** **02** **12**
 AGENZIA DELLE ENTRATE DI
 ESTREMI DEL TITOLO
 8. **16** **543** **4** **A/3** **5**
 9. **200.000** **100**
 10. **01** **02** **12**
 AGENZIA DELLE ENTRATE DI
 ESTREMI DEL TITOLO

Quanto tempo occorre per capire chi deve fare la nuova, ennesima dichiarazione fiscale? E quanto ne serve per compilarla? Nonostante, come si capisce dalla bozza di modello e istruzioni ancora in lavorazione, ci sia lo sforzo di escludere la maggioranza dei contribuenti dall'adempimento, è chiaro che tutti, ma proprio tutti i 16 milioni di cittadini interessati a pagare l'Imu dovranno confrontarsi con il problema. Magari per capire che non devono fare nulla.

Ma per tutto questo ci vuole tempo: e il termine ufficiale del 30 settembre (già slittato di due mesi rispetto alla versione iniziale) appare poco realistico. Se a oggi siamo ancora alla bozza, è chiaro che prima del 15-17 settembre non ci sarà un modello definitivo. Poi occorre stamparlo e distribuirlo e far sì che i professionisti possano capirlo e spiegarlo ai contribuenti. Ancora una volta, quindi, il buon senso suggerisce a chi ha perso tempo di non angustiare i contribuenti.

Ma non è solo questo il problema della dichiarazione: forse anche perché tutto è stato fatto con una legislazione sempre a rischio di modifiche e dovendosi barcamenare tra spinte e contropunte dei Comuni e dello Stato, chi avrebbe dovuto predisporre delle istruzioni chiare per una nuova imposta si è trovato a lavorare su quelle dell'Ici (e si vede). Così, per non sbagliare, ha deciso di usare ancora una di quelle infauste formule residuali per identificare l'enorme mare magnum della casistica non specificata: la dichiarazione va presentata in tutti i casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive diano luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta a seguito di riduzioni dell'imposta stessa oppure non siano conoscibili dal Comune attraverso la banca dati catastale. In soldoni, questo vuol dire che ogni notizia che non sia registrata al Catasto (per esempio le locazioni, che possono dar diritto ad agevolazioni) andrebbero comunicate. Ma dato che l'Imu ha rivoluzionato il complesso e stratificato sistema delle agevolazioni Ici, è chiaro che tutti dovranno rileggersi la normativa per capire se e come rientrano nel nuovo gioco di benefici e aliquote agevolate.

gevola-
di prov-
l'obbli-
stesso
nette in
e per gli
di red-
re quelli
mercili
l'eserci-
(artico-
r).
co vale in
prietario
oltre che
ri fabbri-
bili, inve-
obbligato-
e il diritto

tiva "di fa-
chiarazio-
sui terreni
e condotti
e impren-
no la qua-
ore agrico-
grazie agli
a il decreto
oni fiscali»
i terreni in-
otto l'ambi-

azione, ov-
tutti i casi
non abbia tut-
che servono
retto paga-
, come acca-
le aree fab-
reni agrico-
sere edifica-
olizione dei
manco i da-

ilsole24ore.com
PRODUZIONE RISERVATA

un onere ci-
ione recipro-
che la norma
obe preoccup-

oltre l'indica-
casa coniuga-
si ricorda, tale
in diritto di abi-
ge assegnata-