

STUDIO CANTONI
CIRCOLARE PER LA CLIENTELA
N. 43 DEL 19.06.2024

DICHIARAZIONI IMU PER L'ANNO 2023

L'art. 1 c. 769 della L. 27.12.2019 n. 160 disciplina gli obblighi di presentazione della dichiarazione IMU, validi per la generalità dei soggetti passivi.

In deroga alle disposizioni “ordinarie”, il successivo comma 770 prevede regole specifiche per la dichiarazione IMU degli enti non commerciali che possiedono almeno un immobile esente, in quanto utilizzato per lo svolgimento, con modalità non commerciali, delle proprie attività istituzionali, ai sensi dell'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019.

Lunedì 01.07.2024 scade il termine per presentare le dichiarazioni IMU riferite all'anno 2023, sia che si tratti di:

- dichiarazioni “ordinarie” IMU/IMPi (da presentare, qualora dovute, da parte della generalità dei soggetti passivi IMU, esclusi gli enti non commerciali tenuti ad adottare la dichiarazione IMU ENC);
- dichiarazioni IMU ENC (riservate ai predetti enti non commerciali, da presentare ogni anno).

Per entrambe le tipologie di dichiarazione sono stati approvati nuovi modelli dichiarativi, con le relative istruzioni di compilazione, mediante il DM 24.4.2024.

DICHIARAZIONE IMU “ORDINARIA” (DICHIARAZIONE IMU/IMPI)

La dichiarazione IMU/IMPi (riservata alla generalità dei soggetti passivi IMU, salvo gli enti non commerciali che devono presentare la dichiarazione IMU ENC) va presentata entro il 30 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 (comunque non conoscibili autonomamente dal Comune).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, salvo che siano intervenute circostanze sopravvenute da cui consegue un diverso ammontare dell'IMU da versare.

Dichiarazione IMU/IMPi per il 2023 e il 2024

Se dovuta, la dichiarazione IMU/IMPi va quindi presentata:

- in riferimento all'anno 2023, entro l'1.7.2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica);
- in riferimento all'anno 2024, entro il 30.6.2025.

L'assolvimento dell'obbligo dichiarativo IMU (ove richiesto) incombe in capo al soggetto passivo, ossia al:

- proprietario dell'immobile;
- titolare di diritti reali di godimento sull'immobile (quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);
- locatario (utilizzatore), per l'immobile detenuto in leasing, anche da costruire o in corso di costruzione (la qualifica di soggetto passivo compete in capo al locatario dalla data della stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso);
- concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- genitore assegnatario dell'ex casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

In caso di più soggetti passivi, con riferimento ad un medesimo immobile:

- ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria (limitatamente alla propria quota di possesso);
- nell'applicazione dell'IMU si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

In caso di comproprietà o contitolarità di diritti reali sul medesimo immobile:

- in via generale, ciascun soggetto passivo è tenuto a presentare una dichiarazione IMU in riferimento

alla quota di proprietà o di diritto reale di cui ha la titolarità;

- in alternativa, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare una dichiarazione IMU congiunta,

purché vengano indicate le quote di possesso di tutti i contitolari.

Il modello dichiarativo IMU/IMPi va utilizzato anche per le dichiarazioni relative all'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPi), di cui all'art. 38 del DL 124/2019.

OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU “ORDINARIA”

L'obbligo di dichiarazione sorge solo se al contempo:

- sono intervenute variazioni rispetto alle dichiarazioni già presentate;
- tali variazioni non sono comunque conoscibili autonomamente dal Comune (ad esempio, mediante consultazioni catastali; cfr. istruzioni allegate al DM 24.4.2024, p. 8).

Le istruzioni alla dichiarazione IMU/IMPi allegate al DM 24.4.2024 e individuano le specifiche fattispecie da dichiarare.

Decadenza dalle agevolazioni non dichiarate

La disciplina IMU (art. 1 co. 769 della L. 160/2019) specifica che va presentata la dichiarazione IMU “ordinaria” per fruire:

- dell'esenzione, in vigore dall'1.1.2022, per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice

alla vendita (c.d. "immobili merce"), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

- dell'assimilazione ad abitazione principale per:

- gli alloggi sociali di cui al DM 22.4.2008 adibiti ad abitazione principale;

- un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale vigili del fuoco e alla carriera prefettizia (cfr. anche risposte Min. Economia e Finanze alla videoconferenza del 26.1.2023).

In ogni caso, le istruzioni allegate al DM 24.4.2024 (p. 3), richiamando la posizione della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 21.12.2022 n. 37385), precisano che *“il mancato adempimento dell'obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme”*.

MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU/IMPi per i soggetti passivi diversi dagli enti non commerciali può essere trasmessa alternativamente:

- in forma cartacea:

- consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune (che rilascia una ricevuta di consegna);

- posta, con raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura “Dichiarazione IMU/IMPi 20__” indirizzata all'ufficio tributi del Comune;

- trasmissione a mezzo PEC

- con modalità telematica:

- direttamente dal contribuente oppure da un soggetto abilitato incaricato della trasmissione telematica ex art. 3 co. 3 del DPR 322/98;

- utilizzando i servizi telematici Entratel o Fisconline, secondo le specifiche tecniche allegate al DM 24.4.2024.

Il destinatario della dichiarazione è il Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

Se un singolo immobile insiste su territori di Comuni diversi, la dichiarazione IMU va presentata al Comune sul cui territorio insiste “prevalentemente” la superficie dell'immobile stesso.

In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, la dichiarazione deve essere presentata al Comune sul cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

DICHIARAZIONE IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI (IMU ENC)

Una disciplina ad hoc degli obblighi dichiarativi IMU è prevista per gli enti non commerciali che possiedono almeno un immobile esente in quanto utilizzato per le proprie attività istituzionali, svolte con modalità non commerciali (art. 1 co. 770 della L. 160/2019).

A differenza di quanto avviene per gli altri soggetti passivi IMU, i predetti enti non commerciali devono presentare la dichiarazione:

- utilizzando l'apposito modello IMU ENC;
- ogni anno (entro il 30 giugno dell'anno successivo al periodo cui si riferisce la dichiarazione), indipendentemente dal verificarsi di variazioni che influiscano sulla determinazione dell'imposta dovuta;
- esclusivamente con modalità telematiche.

Analogamente alla dichiarazione IMU "ordinaria", in riferimento all'anno 2023 la dichiarazione IMU-ENC va presentata entro lunedì 1.7.2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica); per l'anno 2024, la dichiarazione IMU ENC andrà invece presentata entro il 30.6.2025.

Sono tenuti alla presentazione della dichiarazione IMU ENC gli enti non commerciali che fruiscono dell'esenzione di cui all'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019 per almeno un immobile posseduto.

Si tratta degli enti non commerciali di cui all'art. 73 co. 1 lett. c) del TUIR che possiedono e utilizzano almeno un immobile destinato esclusivamente allo svolgimento:

- con modalità non commerciali (da riscontrare ai sensi degli artt. 3 e 4 del DM 200/2012);
- delle attività istituzionali elencate all'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92 (ossia delle attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative, sportive, religiose e di culto di cui all'art. 16 lett. a) della L. 222/85).

Non rientrano tra tali soggetti:

- i partiti politici;
- le fondazioni bancarie di cui al DLgs. 153/99.

Immobili in comodato o temporaneamente inutilizzati

Le istruzioni al nuovo modello di dichiarazione IMU ENC approvato dal DM 24.4.2024 recepiscono (con alcuni chiarimenti) le norme di interpretazione autentica di cui all'art. 1

co. 71 della L. 213/2023, ove viene precisato che, per la verifica dell'esenzione sopra illustrata, gli immobili dell'ente non commerciale devono intendersi:

- “posseduti” anche se concessi in comodato a un altro ente non commerciale, funzionalmente o strutturalmente collegato all'ente concedente, a condizione che l'ente comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività istituzionali, con modalità non commerciali;
- “utilizzati” anche in assenza di esercizio attuale delle attività istituzionali, purché detta assenza non determini la cessazione definitiva della strumentalità dell'immobile allo svolgimento delle predette attività.

Anche gli enti non commerciali che possiedono un immobile ad “utilizzo misto” (poiché impiegato solo in parte per lo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali) devono presentare la dichiarazione IMU ENC.

Devono adottare il modello IMU ENC gli enti non commerciali che possiedono almeno un immobile esente ai sensi dell'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019.

I predetti enti devono indicare nella dichiarazione IMU ENC tutti gli immobili di cui sono in possesso, siano questi immobili:

- ove l'ente non commerciale svolge esclusivamente le attività istituzionali di cui all'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92 con modalità non commerciali (esenti ai sensi dell'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019);
- con utilizzazione mista, impiegati solo in parte per lo svolgimento delle attività istituzionali con modalità non commerciali;
- ove l'ente non svolge le attività istituzionali di cui all'art. 7 co. 1 lett. i) del DLgs. 504/92, o le svolge con modalità commerciali; tali immobili possono risultare:
 - totalmente imponibili;
 - esenti, per circostanze diverse da quelle di cui all'art. 1 co. 759 lett. g) della L. 160/2019.

La dichiarazione IMU ENC può essere trasmessa:

- esclusivamente con modalità telematica, mediante i servizi Entratel o Fisconline, secondo le specifiche tecniche allegate al DM 24.4.2024;
- direttamente dal dichiarante o tramite un intermediario abilitato ex art. 3 co. 3 del DPR 322/98.

La dichiarazione telematica va intestata al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.