



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

DICHIARAZIONI I.MU. IN QUALI CASI VANNO PRESENTATE AL COMUNE DI BOVOLONE

Ricordiamo innanzi tutto che, secondo quanto previsto dal comma 12-ter dell'art. 13 del D.L. 201/2011, come modificato dall'art. 10, comma 4, lettera a) del D.L. 35/2013, *i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione 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.*

FABBRICATI

E' sempre obbligatorio presentare la dichiarazione per:

- ✓ Immobili oggetto di intervenuta inagibilità, o compravendita di immobili inagibili;
- ✓ Immobili storici;
- ✓ Immobili oggetto di locazione finanziaria (leasing);
- ✓ Immobili oggetto di contratto di comodato, secondo le novità introdotte dalla Legge di stabilità per il 2016¹;
- ✓ Immobili assegnati ai soci delle cooperative edilizie in via provvisoria (e quindi senza atti notarili);
- ✓ Immobili merce (comma 9-bis, art. 13, D.L. 201/2011), ossia gli immobili fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;

¹ **D.L. 201/2011 – Art. 13 – comma 3 – lettera 0a**

Per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; ai fini dell'applicazione delle disposizioni della presente lettera, il soggetto passivo attesta il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione di cui all'articolo 9, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

- ✓ Immobili esenti dall'imposta ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. 504/1992, **anche se precedentemente già dichiarati tali ai fini I.C.I.** L'attuale normativa, infatti, innanzi tutto non prevede la facoltà di non dichiarare gli immobili esenti da imposta, come era in precedenza per l'I.C.I. Inoltre il campo di esenzione è stato variato dall'art. 91 bis del D.L. 24 gennaio 2012, soprattutto per quanto riguarda gli immobili a destinazione mista²;
- ✓ Qualunque altro immobile esente da I.MU. ai sensi di quanto previsto dall'art. 7 comma 1 del D.Lgs. 504/1992, **anche se già esenti ai fini I.C.I.**;
- ✓ Immobili di proprietà dei nuclei famigliari con invalidi di cui al comma 3 dell'art. 7 del Regolamento Comunale³. In questo caso la dichiarazione funge da domanda, a patto che la stessa sia corredata dalla dichiarazione ISEE, come stabilito al comma 4 dell'art. 7 del Regolamento Comunale I.MU. citato.
- ✓ Immobili di proprietà delle O.N.L.U.S., per i quali l'esenzione dalla quota comunale spetta in base a quanto previsto dal comma 7 dell'art. 7 del Regolamento Comunale I.MU. citato⁴.

² Norme sull'esenzione dell'imposta comunale sugli immobili degli enti non commerciali

1. Al comma 1, lettera i), dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, dopo le parole: «allo svolgimento» sono inserite le seguenti: «con modalità non commerciali».
2. Qualora l'unità immobiliare abbia un'utilizzazione mista, l'esenzione di cui al comma 1 si applica solo alla frazione di unità nella quale si svolge l'attività di natura non commerciale, se identificabile attraverso l'individuazione degli immobili o porzioni di immobili adibiti esclusivamente a tale attività. Alla restante parte dell'unità immobiliare, in quanto dotata di autonomia funzionale e reddituale permanente, si applicano le disposizioni dei commi 41, 42 e 44 dell'articolo 2 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286. Le rendite catastali dichiarate o attribuite in base al periodo precedente producono effetto fiscale a partire dal 1° gennaio 2013.
3. Nel caso in cui non sia possibile procedere ai sensi del precedente comma 2, a partire dal 1° gennaio 2013, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile quale risulta da apposita dichiarazione. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 17 agosto 1988, n. 400, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità e le procedure relative alla predetta dichiarazione, gli elementi rilevanti ai fini dell'individuazione del rapporto proporzionale, nonché i requisiti, generali e di settore, per qualificare le attività di cui alla lettera i) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, come svolte con modalità non commerciali.
4. E' abrogato il comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248.

³ Regolamento Comunale I.MU. Articolo 7. Comma 3.

Sono esenti dal pagamento della quota comunale dell'I.MU. i nuclei famigliari di invalidi certificati al 100% o minori portatori di handicap in situazione di gravità di cui al comma 3, articolo 3 della legge 104/1992, a patto che il disabile risieda anagraficamente con i famigliari del suo nucleo e che l'indicatore I.S.E.E., riferito ai redditi dell'anno antecedente quello di presentazione della domanda, non superi € 15.000,00 annui.

⁴ Regolamento Comunale I.MU. Articolo 7. Comma 7.



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

- ✓ Riunioni di usufrutto o estinzione del diritto di abitazione;
- ✓ Immobili oggetto di compravendita alle aste giudiziarie;
- ✓ Immobili oggetto di compravendita nelle procedure di fallimento.

ABITAZIONI PRINCIPALI

La dichiarazione, di norma, non va presentata.

Le uniche eccezioni riguardano:

- ✓ i coniugi, non legalmente separati, che siano proprietari di immobili ubicati entrambi nel Comune di Bovolone, all'interno dei quali ognuno ha posto la propria residenza. Ai fini I.MU. infatti, la norma è chiarissima nello stabilire che **uno solo degli immobili potrà essere considerato abitazione principale**, anche nel caso in cui la suddivisione immobiliare sia solo catastale e non effettiva;
- ✓ le abitazioni di proprietà di cittadini italiani iscritti AIRE, pensionati nei paesi di residenza, non locate o date in comodato;
- ✓ le abitazioni di proprietà di personale delle Forze Armate o delle Forze di Polizia che rientrano nei casi di cui all'art. 13, comma 2, lettera d) del D.L. 201/2011⁵.

PERTINENZE

La dichiarazione, di norma, non va presentata.

Nel caso in cui, tuttavia, risultino più unità aventi caratteristica pertinenziale (più C2, più C6, oppure più C7) in comproprietà di diversi contribuenti residenti in diverse abitazioni principali, risulta difficile per

Sono inoltre esenti gli immobili ed i fabbricati di proprietà delle O.N.L.U.S. L'esenzione si applica solo con riferimento alla quota spettante al Comune.

⁵ **D.L. 201/2011 – Art. 13 – comma 2 – lettera d**

L'imposta municipale propria non si applica, altresì:

d) a un unico 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 e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica»;



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

l'ufficio sapere se una unità pertinenziale, pure in comproprietà, sia ad uso esclusivo di una abitazione oppure no.

Supponiamo per esempio che madre e figlio abitino in Via Tal dei Tali n. 1, e siano entrambi proprietari del 50% di due abitazioni, nelle quali in una risiede la mamma (detrazione per abitazione principale al 100% alla madre) e nell'altra il figlio (detrazione per abitazione principale al 100% al figlio), e che siano contemporaneamente proprietari al 50% di due garage. Nel caso in cui non venga presentata alcuna dichiarazione di variazione I.MU., l'ufficio, ai sensi di quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 2 del Regolamento⁶, considererà pertinenza il garage con la rendita più elevata, e la detrazione dovrà essere suddivisa al 50% tra i due comproprietari. Ma nel caso in cui, invece, la madre usi al 100% un garage, e il figlio l'altro, questo va assolutamente dichiarato, affinché ciascuno goda del 100% della detrazione sulla propria pertinenza.

CONIUGI SEPARATI

In caso di sentenza di separazione coniugale, sia consensuale che giudiziaria, con assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi, è sempre obbligatorio presentare dichiarazione di variazione, anche se la sentenza è stata pronunciata negli anni precedenti. **Contrariamente a quanto indicato sulle istruzioni ministeriali, infatti, il Comune non dispone delle sentenze di separazione coniugale, tranne quelle giudiziali.** Nel caso di separazione consensuale il Comune riceve solo l'omologa della sentenza, ma non riesce a capire se vi sia stata, e a chi, assegnazione della casa coniugale.

Per imputare correttamente l'intera imposta al solo coniuge assegnatario, si rende indispensabile pertanto presentare dichiarazione di variazione I.MU. indicando anche il numero e la data della sentenza.

TERRENI AGRICOLI

Anche se esenti dal 2016, è sempre obbligatorio presentare la dichiarazione per:

⁶ **Regolamento Comunale I.MU. Articolo 2. Comma 5.**

Fermo quanto previsto al comma 4, nel caso in cui abbiano le caratteristiche di pertinenza dell'abitazione principale più immobili aventi la medesima categoria catastale C2, C6 o C7, l'agevolazione è applicabile al fabbricato avente la rendita catastale maggiore



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

- ✓ Terreni agricoli per i quali inizia o cessa la conduzione diretta;
- ✓ Compravendita di terreni agricoli condotti direttamente;
- ✓ Terreni agricoli **condotti direttamente da società agricole**, che, in qualità di persone non fisiche, non godevano di alcuna agevolazione ai fini I.C.I., mentre ne godono ai fini I.MU.

Sottolineiamo inoltre che l'ufficio non concorda minimamente con quanto riportato a pagina 11 delle istruzioni, circa la possibilità di indicare il valore complessivo dei terreni in luogo del valore di ogni singola particella. Non potendovi in alcun modo obbligare ad un comportamento diverso rispetto a quanto stabilito dalle istruzioni ministeriali, facciamo tuttavia presente che **il dichiarare un valore complessivo in luogo di quello di ogni singola particella, può generare numerosi errori dovuti a mancate volture (purtroppo le volture in fase di aggiornamento solo ancora molte) e ad errata attribuzione della riduzione / esenzione quando solo una parte degli immobili rientra tra quelli condotti direttamente**. Diversi accertamenti I.C.I. e I.MU. sono stati generati proprio per questa motivazione.

AREE FABBRICABILI

Quando la variazione concerne le aree fabbricabili, la dichiarazione è obbligatoria SEMPRE. Ad esempio:

- ✓ Compravendita di aree fabbricabili;
- ✓ Terreno agricolo che diventa area fabbricabile;
- ✓ Area fabbricabile che "diventa" fabbricato (ad esempio per intervenute agibilità);
- ✓ Fabbricato che "diventa" area fabbricabile (ad esempio per inizio lavori di ristrutturazione, demolizione di fabbricati e simili).

Non va naturalmente presentata per aggiornare il valore delle aree secondo le rivalutazioni del comune.