



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 769 dell'art. 1 della legge 160/2019, *i soggetti passivi*, ad eccezione degli enti non commerciali (in tal caso ci si riferisce al comma 770), *devono presentare la dichiarazione o, in alternativa, trasmetterla in via telematica (...), entro il 30 giugno dell'anno successivo¹ a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.*

FABBRICATI

È 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 quanto previsto dalla lettera c) del comma 747, della legge 160/2019²;
- ✓ Immobili assegnati ai soci delle cooperative edilizie in via provvisoria (e quindi senza atti notarili);

¹ **Fa eccezione l'anno 2021**, per il quale la dichiarazione deve essere presentata entro il **30.06.2023** (art. 35 comma 4 D.L. 73/2022, poi ulteriormente modificato dall'art. 3 comma 1 del D.L. 198/2022 - Decreto Milleproroghe)

² La base imponibile è ridotta del 50% (...) 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 una sola abitazione 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. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

- ✓ 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;
- ✓ Immobili di proprietà dei nuclei famigliari con invalidi di cui al comma 1 dell'art. 5 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 2 dell'art. 5 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 5 dell'art. 5 del Regolamento Comunale I.MU. citato⁴;
- ✓ Immobili concessi in comodato gratuito al Comune, come stabilito al comma 6 dell'art. 5 del Regolamento Comunale I.MU. citato⁵;
- ✓ Riunioni di usufrutto o estinzione del diritto di abitazione;
- ✓ Immobili oggetto di compravendita alle aste giudiziarie;
- ✓ Immobili oggetto di compravendita in procedimenti promossi dal Tribunale.

ABITAZIONI PRINCIPALI

La dichiarazione, di norma, non va presentata.

Le uniche eccezioni riguardano:

- ✓ il caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, dal momento che

³ Regolamento Comunale I.MU. Articolo 5. Comma 1.

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 5. Comma 5.

Sono esenti gli immobili di proprietà delle O.N.L.U.S. ed utilizzati per l'esercizio dei propri scopi statutari. L'esenzione non si applica all'eventuale quota di riserva statale.

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

Sono esenti gli immobili dati in comodato gratuito al COMUNE, che lo utilizzi esclusivamente per i propri scopi istituzionali. L'esenzione non si applica all'eventuale quota di riserva statale.



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

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**;

- ✓ il caso della casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- ✓ le abitazioni di proprietà di personale delle Forze Armate o delle Forze di Polizia o del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco che rientrano nei casi di cui all'art. 1, comma 741, lettera c) punto 5 della legge 160/2019⁶.

PERTINENZE

La dichiarazione, di norma, non va presentata.

Nel caso in cui, tuttavia, risultino più unità aventi caratteristica pertinenziale (più C02, più C06, oppure più C07) in comproprietà di diversi contribuenti residenti in diverse abitazioni principali, risulta difficile per 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 2 dell'art. 2 del Regolamento⁷, 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

⁶ *L'imposta municipale propria non si applica, altresì ad 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 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 dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;*

⁷ **Regolamento Comunale I.MU. Articolo 2. Comma 2.**

(...) Nel caso in cui abbiano le caratteristiche di pertinenza dell'abitazione principale più immobili aventi la medesima categoria catastale C2, C6 o C7, in caso di assenza di specifica dichiarazione, l'agevolazione è applicabile al fabbricato avente la rendita catastale maggiore



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

UFFICIO TRIBUTI

figlio l'altro, questo va assolutamente dichiarato, affinché ciascuno goda del 100% della detrazione sulla propria pertinenza.

TERRENI AGRICOLI

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

- ✓ 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.

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