

# MERKABA Consulting S.r.l.

**Dott. Franco Cremonesi**  
**Dott.ssa Daniela Giuliani**

Dott.ssa Amanda D'Onofrio  
Dott.ssa Carmen Tutone

**Ai gentili Clienti**  
**Loro sedi**

Melzo, 20/09/2012

## **Dichiarazione IMU entro il 30/09/2012**

### **Richiesta documentazione per le variazioni intervenute dal 01/01/2012 al 30/09/2012**

Il DL n. 201/2011 introducendo sperimentalmente, a partire dal 01.01.2012, l'**Imposta Municipale Propria** in sostituzione dell'ICI e della tassazione IRPEF delle rendite, **ha previsto l'introduzione della dichiarazione IMU tra gli adempimenti del contribuente, destinata a sostituire la "vecchia" dichiarazione ICI.**

Rispetto a tale adempimento, il DL n. 201/2011 ha previsto la presentazione della dichiarazione:

- **entro il prossimo 30.09.2012, o meglio entro il 01.10.2012 (il 30.09 cade di domenica) per tutte le variazioni accorse dal 01.01.2012 fino al 30.09.2012;**
- **per le variazioni successive a tale data, il termine è di 90 giorni dalla variazione.** Ricordiamo che l'art. 13, comma 12-ter, del D. L. n. 201 del 2011, stabilisce che mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell'ICI, in quanto compatibili. Tale norma trova il suo fondamento nella semplificazione degli adempimenti amministrativi, nella circostanza che **i dati rilevanti ai fini della determinazione del tributo sono rimasti pressoché invariati rispetto a quelli richiesti per la dichiarazione dell'ICI e nell'incremento delle informazioni che i comuni possono acquisire direttamente dalla banca dati catastale. E' di tutta evidenza che, ad oggi permane comunque l'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, per tutte le variazioni intervenute nell'anno 2011 (periodo 01/01/2011-31/12/2011), in scadenza il prossimo 30/09/2012.**

Essendo attualmente disponibile solamente la **bozza del modello dichiarativo**, sembrerebbe necessaria una **proroga del termine da parte del Ministero.**

In ogni caso, visto il **ritardo nella pubblicazione di documentazione ufficiale** e la **mancanza di una proroga ufficiale del termine**, riteniamo opportuno chiedere che vengano fatte pervenire allo studio, **entro e non oltre il 24/09/2012 tutte le variazioni immobiliari avvenute a far data dal 01.01.2012.**

In caso di variazioni della normativa attualmente in vigore, lo studio provvederà ad inoltrare successiva comunicazione.

MERKABA Consulting S.r.l.

# MERKABA Consulting S.r.l.

**Dott. Franco Cremonesi**  
**Dott.ssa Daniela Giuliani**

Dott.ssa Amanda D'Onofrio  
Dott.ssa Carmen Tutone

Per opportuna conoscenza riepiloghiamo qui di seguito, brevemente, i tratti salienti della normativa IMU attualmente in vigore.

## ❖ **DICHIARAZIONE IMU**

**I soggetti passivi devono comunicare ai comuni il possesso di immobili o le variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.** Gli obblighi dichiarativi differiscono a seconda che siano sorti dal **1.1.2012 al 30.9.2012 oppure successivamente.**

Per entrambe le fattispecie, **occorrerà usare un modello dichiarativo che verrà approvato con apposito decreto. Il medesimo decreto, inoltre, disciplinerà anche i casi in cui deve essere presentata la dichiarazione.**

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta. In ogni caso nelle dichiarazioni dei redditi, nel quadro relativo ai fabbricati, per ogni immobile dovrà essere indicato l'importo dell'IMU dovuta per l'anno precedente.

Per gli immobili per i quali l'**obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre 2012.**

Per gli immobili per i quali l'**obbligo dichiarativo è sorto successivamente al 30 settembre 2012, la dichiarazione dovrà essere presentata entro novanta giorni dall'evento.**

## **Ipotesi di presentazione**

In riferimento alle **ipotesi di presentazione della dichiarazione**, le istruzioni precisano che questa – al pari della dichiarazione ICI - **va presentata solo quando le modifiche che determinano un diverso importo dell'imposta dovuta sono relative a riduzioni d'imposta e nei casi in cui tali variazioni non sono immediatamente acquisibili da parte dei comuni** attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Di seguito proponiamo l'elencazione esaustiva delle **ipotesi contemplate nella bozza delle istruzioni della dichiarazione IMU:**

- **gli immobili che godono di riduzioni d'imposta** - nel dettaglio, le ipotesi di riduzione contemplate dalla disciplina IMU sono le seguenti:
- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati: in questi casi la base imponibile viene ridotta del 50%;
  - fabbricati di interesse storico artistico: riduzione base imponibile al 50%;
  - immobili per i quali il comune può ridurre l'aliquota fino allo 0,4%: a) Immobili non produttivi di reddito fondiario, relativi a imprese commerciali e quelli che costituiscono

MERKABA Consulting S.r.l.

# MERKABA Consulting S.r.l.

**Dott. Franco Cremonesi**  
**Dott.ssa Daniela Giuliani**

Dott.ssa Amanda D'Onofrio  
Dott.ssa Carmen Tutone

- beni strumentali per l'esercizio di arti e professioni; b) immobili posseduti da soggetti passivi IRES; c) immobili locati;
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita: è prevista una specifica agevolazione per i cosiddetti "beni merce" stabilendo che i comuni possono ridurre l'aliquota di base fino allo 0,38%;
  - terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli (IAP).
- ➔ Gli immobili sono stati oggetti di atti per i quali non è stato utilizzato il MUI o **il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie** per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria; la bozza indica tra le fattispecie più significative le seguenti:
- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;
  - l'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
  - l'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto a oggetto un'area fabbricabile;
  - il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile;
  - l'area è divenuta edificabile a seguito demolizione del fabbricato;
  - l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
  - l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP);
  - gli immobili esenti e cioè quelli dichiarati inagibili o inabitabili e recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali;
  - l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione IMU;
  - è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto; è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, uso enfiteusi o di superficie;
  - il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione;
  - le parti comuni dell'edificio sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile;

MERKABA Consulting S.r.l.

# MERKABA Consulting S.r.l.

**Dott. Franco Cremonesi**  
**Dott.ssa Daniela Giuliani**

Dott.ssa Amanda D'Onofrio  
Dott.ssa Carmen Tutone


- l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà);
- l'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione;
- si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge.

**Abitazione principale:** per effetto della limitazione dei benefici riconosciuti in riferimento alla detrazione familiare (per gli appartenenti allo stesso nucleo familiare, infatti, i contribuenti possono beneficiare dell'aliquota agevolata e della detrazione per un solo immobile, anche qualora questi abbiano stabilito la residenza in diversi immobili situati nello stesso comune), la bozza delle istruzioni precisa che “al fine [...] di evitare comportamenti elusivi in ordine all'applicazione delle agevolazioni per l'immobile [...], **riemerge l'esigenza di porre l'obbligo dichiarativo a carico del soggetto passivo** che beneficia delle agevolazioni per **l'abitazione principale e relative pertinenze**”.

**Presentazione:** In riferimento alla **presentazione della dichiarazione**, la bozza delle istruzioni prevede, in generale, **che i mutamenti di soggettività passiva devono essere dichiarati sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato a esserlo**. Nel caso in cui più persone siano titolari di diritti reali sull'immobile **ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante**. Tuttavia, è **consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione congiunta, purché comprensiva di tutti i contitolari**.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori informazioni.

Merkaba Consulting S.r.l.



MERKABA Consulting S.r.l.

20066 MELZO (MILANO) – VIA MAZZINI, 18  
CAPITALE SOCIALE € 10.000,00 i.v.  
N. ISCRIZIONE REG. IMPRESE DI MILANO – C.F. e P.IVA 03547960967  
TEL. 0295736161 FAX 0295739603