

FISCO E IMMOBILI

IMU

Acconto 2023

Entro il prossimo 16 giugno va pagato l'acconto dell'Imu per l'anno 2023 per gli immobili che sono soggetti all'imposta.

In estrema sintesi si ricorda che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero mentre il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'Imu deve essere versata in 2 rate (anche se è consentito il pagamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno dell'anno di riferimento).

La prima rata, da corrispondersi entro il 16 giugno di ciascun anno (pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente), la seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, da versarsi entro il 16 dicembre di ciascun anno sulla base della delibera di approvazione delle aliquote e del regolamento (approvati entro il termine stabilito dalla legge ma che, di solito, viene prorogato e infatti quest'anno i Comuni, salvo ulteriori proroghe, hanno tempo fino al prossimo 31 maggio) pubblicati sul sito www.finanze.gov.it alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. Nel caso in cui la delibera non sia stata adottata si applicano le aliquote valide per l'anno precedente.

Proprio in tema di aliquote, la legge di bilancio 2020 (art. 1, commi 756 e 757, della legge n. 160 del 2019) ha previsto l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu previa elaborazione di un prospetto informatizzato che formerà parte integrante dell'atto, ma tale obbligo entrerà in vigore solo a seguito dell'adozione dell'apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individuerà le fattispecie per le quali i Comuni potranno diversificare le aliquote dell'Imu e, quindi, consentirà di elaborare il prospetto in questione (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la Risoluzione n. 1/DF del 18.2.2020 del Ministero dell'economia e delle finanze). Successivamente con la legge di bilancio 2023 è stato previsto, aggiungendo un periodo alla fine del comma 767 dell'art. 1, l. n. 160/2019, che "in deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e al terzo periodo del presente comma, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 del presente articolo, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al presente comma, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755". Fino all'adozione del prospetto cui fa riferimento la novella, il pagamento dell'Imu si farà sulla base delle precedenti regole.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Enti non commerciali

Come già anticipato sul *Focus Confedilizia* n. 18 del 12.5.2023, con il d.m. 4.5.2023 è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU ENC da presentare da parte degli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g), della l. n. 160/2019; trattasi degli enti non commerciali che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività previste dalla lett. i), comma 1, dell'art. 7 del d. lgs. n. 504/1992 e precisamente quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività degli enti ecclesiastici di cui all'art. 16, lett. a), della l. n. 222/1985; le suddette disposizioni si applicano anche all'Accademia nazionale dei Lincei.

Tali soggetti, come già anticipato devono presentare la dichiarazione ogni anno per tutti gli immobili di cui sono in possesso, anche in assenza di variazioni, esclusivamente con il modello IMU ENC e non con quello approvato con d.m. 29.7.2022.

Le istruzioni ricordano che per detti soggetti si applicano le disposizioni di cui:

- all'art. 91-bis del d.l. 24.1.2012, n. 1, come convertito
- al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19.11.2012, n. 200, recanti i criteri per la individuazione della porzione non tassabile, in caso di utilizzazione mista dell'immobile, e per la individuazione dei criteri in base ai quali sussistono gli elementi per considerare l'attività svolta in modo non commerciale; trattasi di requisiti di carattere generale (divieto distribuzione di utili, devoluzione del patrimonio ecc.) nonché specifici di settore; come è noto il d.m. n. 200/2012 indica, per ciascuna attività (es. assistenziale, didattica, ricettiva, culturale ecc.), gli specifici requisiti, riconducibili in linea di massima allo svolgimento delle attività in modo gratuito o dietro corrispettivi simbolici o comunque inferiori a determinati importi medi. L'esenzione è infatti riconosciuta a detti immobili, in quanto trattandosi di attività svolte con modalità "non commerciali", i predetti enti non si pongono in concorrenza con analoghe attività svolte con modalità commerciali su immobili soggetti ad imposta.

Si ricorda che il versamento dell'imposta per tali enti è effettuato in 3 rate di cui le prime 2, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro i termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Infine - precisano le istruzioni - gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, a favore del Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della l. n. 160/2019. In pratica, la norma consente che la compensazione possa essere effettuata esclusivamente fra crediti e debiti relativi all'Imu dovuta al medesimo Comune.



FISCO E IMMOBILI

IMU

Imu e abitazione principale

A seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 13.10.2022, in merito all'esenzione Imu per l'abitazione principale dei coniugi, è stato "riscritto" il concetto di abitazione principale per la quale è prevista, a determinate condizioni, l'esenzione dall'imposta municipale.

Dopo l'intervento della Consulta, infatti, per abitazione principale "si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". Quindi, qualora l'immobile non sia di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, va considerata ai fini dell'esenzione la residenza e la dimora abituale del solo possessore e non anche del suo nucleo familiare, come previsto prima dell'intervento della Corte dalla disciplina Imu (vecchia e nuova).

Ai fini dell'applicazione dell'esenzione va esattamente valutato quando un immobile può essere considerato adibito ad "abitazione principale" e non già a "seconda casa". Secondo una nota dell'Istituto per la finanza e l'economia locale (Ifel), che è stata elaborata dallo stesso al fine di fornire possibili soluzioni di orientamento nei rapporti tra Comuni e contribuenti, con particolare riguardo sia alla gestione delle eventuali richieste di rimborso sia al caso degli avvisi di accertamento, divenuti definitivi o meno, e delle liti giudiziarie pendenti, ma che può essere utilizzata anche per comprendere quali elementi possono dimostrare di essere in presenza di un'effettiva abitazione principale, vanno a tal fine considerati: i consumi effettivi delle utenze luce, acqua e gas, la scelta del medico di famiglia del luogo dove è sito l'immobile, l'iscrizione alle scuole/istituti di istruzione del luogo dove è sito l'immobile o nelle sue immediate e ragionevoli vicinanze nel caso di presenza di figli, e la dichiarazione Tari o tariffa corrispettiva.

L'Ifel ricorda pure che i Comuni possono sempre verificare la spettanza dell'esenzione in questione per esempio sulla base dei controlli anagrafici, ovvero tramite la verifica dei consumi derivanti dalle utenze di acqua, gas ed energia elettrica, accessibili tramite il canale Puntofisco, nonché tramite l'interrogazione di altre fonti documentali quali il registro dei contratti di locazione.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

TRIBUTI e ALTRO

Misure emergenziali per l'alluvione in Romagna

A seguito della delibera del Consiglio dei Ministri del 4.5.2023 con la quale è stato dichiarato (ex artt. 7, comma 1, lettera c) e 24, comma 1, del d. lgs. n. 1/2018) lo stato di emergenza in conseguenza delle avverse condizioni meteorologiche che, a partire dal giorno 1° maggio 2023, hanno colpito il territorio delle province di Reggio-Emilia, di Modena, di Bologna, di Ferrara, di Ravenna e di Forlì-Cesena, il Consiglio dei Ministri del 23 maggio scorso ha approvato un apposito decreto-legge che, ha previsto, per le zone alluvionate dell'Emilia Romagna, oltre allo stanziamento di 2 miliardi di euro al fine di garantire il soccorso e l'assistenza alle popolazioni e alle aziende colpite dall'alluvione e di procedere rapidamente al superamento della fase emergenziale, diverse misure.

Nell'attesa di leggere il testo del decreto-legge, non ancora pubblicato in Gazzetta ufficiale, per quanto concerne gli interventi aventi riflessi fiscali, si segnalano (tra quelli evidenziati nell'apposito comunicato stampa diramato alla fine della riunione del Consiglio che ha approvato il provvedimento):

- la sospensione, per coloro che alla data dell'1 maggio 2023 avevano la residenza o la sede legale o quella operativa nel territorio dei Comuni indicati nell'allegato al decreto di cui sopra, dall'1.5.2023 al 31.8.2023, dei termini relativi agli adempimenti e versamenti tributari e contributivi, inclusi quelli derivanti da cartelle di pagamento, in scadenza a partire dall'1.5.2023 (la sospensione - viene precisato nel comunicato anzidetto - vale per gli adempimenti verso le amministrazioni pubbliche previsti a carico di datori di lavoro, di professionisti, di consulenti e centri di assistenza fiscale che abbiano sede o operino nei territori coinvolti dagli eventi alluvionali, anche per conto di aziende e clienti non operanti nei territori stessi);
- la possibilità di utilizzare per gli interventi effettuati su unità immobiliari ubicate nei territori anzidetti, la detrazione del 110% per le spese sostenute fino al 31.12.2023 ai fini del superbonus (trattasi dei lavori per i quali ex art. 119, comma 8-bis, d.l. n. 34/2020 il termine per usufruire del bonus al 110% è stato fissato dal d.l. n. 11/2023, come convertito, alla data del 30.9.2023, a condizione che alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo);
- la sospensione, dall'1.5.2023 al 31.8.2023, dei termini nei giudizi amministrativi, contabili, militari e tributari nonché la sospensione, sempre per lo stesso periodo, dei termini dei procedimenti amministrativi.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.