



*Consiglio Provinciale  
dei  
Consulenti del Lavoro  
di Napoli*

*A CURA DELLA COMMISSIONE COMUNICAZIONE DEL CPO DI NAPOLI*

*Dentro la Notizia*

**93/2012**

**NOVEMBRE/2/2012 (\*)**

*6 Novembre 2012*

**CON LA FIRMA DEL DECRETO 30  
OTTOBRE 2012, CON CUI IL  
MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE  
FINANZE HA APPROVATO IL  
MODELLO DI DICHIARAZIONE IMU  
E LE RELATIVE ISTRUZIONI, PARTE  
LA CORSA PER L'ADEMPIMENTO  
DELL'OBBLIGO DICHIARATIVO  
ENTRO IL NUOVO TERMINE DEL 30  
NOVEMBRE 2012.**

Come noto, il Decreto Salva Italia (*D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214*), all'art. 13, co. 12-ter, ha previsto che

per gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo ai fini dell'IMU è sorto dal 1° gennaio 2012 la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata entro il 30 settembre 2012.

***Tale termine è stato successivamente prorogato dal Governo, nell'ambito del c.d. "decreto enti locali", al 30 novembre 2012.***

Dopo una lunga attesa, con la firma del decreto 30 ottobre 2012 è stato finalmente ufficializzato il modello (con le relative istruzioni) della dichiarazione IMU da presentare entro il termine suddetto.

La scadenza riguarderà gli immobili il cui obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012 (a regime l'obbligo scatta entro 90 giorni dalla data in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta).

***Di seguito passiamo ad analizzare, brevemente, le regole generali che disciplinano l'adempimento.***

## OBBLIGO PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE IMU

N.B

**Non tutti i contribuenti sono tenuti**, come ai fini del vecchio tributo ICI, **alla presentazione della dichiarazione**: tale adempimento diventa inutile se il Comune ha già a disposizione i dati necessari per verificare l'esatto adempimento dell'obbligazione tributaria.

Tutti i dati, gestiti attraverso il modello unico informatico (MUI) da parte dei notai, in sede di rogito dei trasferimenti immobiliari, sono esclusi dall'onere dell'adempimento.

Il decreto che approva la bozza di modello e le relative istruzioni ha, infatti, ritenuto applicabili anche all'Imu le norme dell'art. 37, comma 53 del DL n.223/2006 (c.d. Decreto Visco - Bersani), che ha stabilito la **soppressione**

**dell'obbligo di presentazione della dichiarazione Ici dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali**, accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 18 dicembre 2007.

Pertanto, i casi che determinano l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU sono espressamente previsti ed indicati nel punto 1.3 delle istruzioni allegate al modello, a cui si rimanda per una analisi dettagliata.

Nel suddetto punto i casi che rendono obbligatoria la presentazione della dichiarazione sono suddivisi in due fattispecie:

➤ **Immobili che godono di riduzioni, quali ad esempio:**

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- immobili per i quali il Comune può ridurre l'aliquota fino allo 0,4% (art. 13, comma 9, D.L. n. 201/2011), vale a dire quelli non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 TUIR, posseduti da soggetti passivi IRES, locati.
- fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita (c.d. "beni merce");
- terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP).

➤ **Immobili per i quali il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, quali ad esempio :**

- immobile oggetto di locazione finanziaria;
- terreno agricolo divenuto area fabbricabile;
- immobile assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa, in via provvisoria;

- immobile che ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- immobile per il quale è intervenuta una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;
- immobile per il quale è intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie (sempre che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI);
- acquisto o cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (ad esempio usufrutto legale dei genitori);

***Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.***

#### **CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE**

***In linea generale si può affermare che i mutamenti di soggettività passiva devono essere dichiarati, nei soli casi in cui sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato a esserlo.***

**Nel punto 1.4 delle istruzioni alla compilazione del modello dichiarativo** vengono forniti chiarimenti relativamente ad alcune particolare fattispecie, quali a titolo d'esempio:

- **locazione finanziaria: il locatario deve presentare la dichiarazione IMU** entro 90 giorni dalla stipula del contratto;
- **multiproprietà: l'obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico dell'amministratore del condominio o della comunione;**

- **costituzione di condominio:** *la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini.* Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore.

## QUANDO PRESENTARE LA DICHIARAZIONE

Relativamente alla presentazione della dichiarazione valgono le seguenti regole:

- ***i soggetti passivi devono presentare la dichiarazione entro 90 giorni dalla data 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 a condizione che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta;***
- ***per quanto riguarda gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto dal 1° gennaio 2012, la dichiarazione deve essere presentata entro il 30 novembre 2012.***

In aggiunta, si evidenzia che per garantire, in ogni caso, al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione, nella circolare n. 3/DF del 2012, è precisato che se l'obbligo dichiarativo è sorto, ad esempio, il 31 agosto il contribuente potrà presentare la dichiarazione IMU entro il 29 novembre 2012.

Inoltre, è importante ricordare che al fine di garantire un termine univoco di presentazione della dichiarazione IMU su tutto il territorio nazionale in modo

da facilitare gli adempimenti dei contribuenti, il termine di presentazione della dichiarazione non può essere modificato da parte degli enti locali con il regolamento comunale.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE**

***La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, può essere presentata mediante:***

- **consegna diretta al Comune** sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati; il comune deve rilasciarne apposita ricevuta;
- **spedizione in busta chiusa**, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune competente, riportando sulla busta la dicitura "Dichiarazione IMU 20\_ \_", con l'indicazione dell'anno di riferimento. In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale;
- **spedizione tramite posta elettronica certificata (PEC);**

**Ad maiora**

*IL PRESIDENTE*  
*Edmondo Duraccio*

**(\*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori**

**ED/FC/GC**