

Ancora pochi giorni per la dichiarazione Imu relativa agli anni 2021 e 2022. Il termine ordinario del 30 giugno 2022, riferito all'annualità 2021, è stato infatti prima prorogato a fine dicembre 2022, dall'articolo 35 del DL 73/2022 (decreto Semplificazioni) e poi posticipato a fine giugno 2023 dal DL 198/2022 (Milleproroghe), in coincidenza con l'ordinaria scadenza relativa all'anno 2022.

La dichiarazione va presentata solo se sono variate le condizioni immobiliari rispetto agli anni precedenti. Le istruzioni confermano il principio secondo cui devono essere dichiarate unicamente le situazioni che non sono nella conoscibilità dell'ente impositore. A tal fine sono elencati i casi di sussistenza di obblighi dichiarativi. Così, ad esempio, la stipula del contratto di leasing immobiliare determina l'insorgenza dell'obbligo, in capo al detentore e alla società concedente.

In proposito, si ricorda che la giurisprudenza ormai consolidata della Corte di cassazione ha chiarito che la soggettività passiva torna alla società di leasing in presenza della mera risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, a prescindere dalla data di effettiva riconsegna del bene (tra le ultime, si veda Cassazione, n. 10400/2022).

Rientrano nelle ipotesi degli obblighi di presentazione anche le fattispecie che danno diritto ad agevolazioni ed esenzioni. Nelle istruzioni, si ricordano al riguardo la riduzione a metà dell'imponibile prevista in caso di:

a) fabbricato d'interesse storico-artistico;

b) immobile inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzabile. In proposito, si segnala che la Cassazione ha in più occasioni affermato che la dichiarazione non occorre quando lo stato di inagibilità o inabitabilità è già a conoscenza del comune (Cassazione, n. 8592/2021);

c) abitazione concessa in comodato gratuito, con contratto registrato, a parenti in linea di retta in primo grado (figli o genitori) che la adibiscono a propria abitazione principale, a condizione che il comodante risieda nello stesso comune ove è ubicata l'unità data in comodato e non possieda altra unità abitativa, al di fuori dell'abitazione principale, su tutto il territorio nazionale.

Negli obblighi dichiarativi rientrano anche i fabbricati merce delle imprese costruttrici, non locati, che a partire dal 2022 sono totalmente esenti da Imu. In proposito, si evidenzia che il Mef, nelle risposte fornite in occasione di Telefisco 2023, ha cambiato parere rispetto al recente passato, asserendo che l'adempimento è previsto a pena di decadenza.

Va segnalato che secondo un recente orientamento della Cassazione (ordinanza 11443/2023) non sussiste l'obbligo dichiarativo in caso di variazione di valore di aree edificabili già dichiarate.

Secondo la Corte, in particolare, la denuncia va presentata solo se la variazione è determinata da precisi elementi fattuali o da variazioni urbanistiche. Si pensi, ad esempio, all'avvenuto rilascio del permesso a costruire. Resta invece inteso che, in caso di mutamento da terreno agricolo in area edificabile, la dichiarazione va comunque presentata, già a valere dall'anno in cui questo mutamento è intervenuto.