



IMU

Il manuale per i contribuenti

Denise Di Fiore



STUDIO SIGAUO

info@studiosigauo.com

Tel. 011 648 5594

Moncalieri (TO)

ACCEDI ALLE NOSTRE RISORSE DIGITALI

Per continuare ad approfondire gli argomenti trattati e accedere a risorse aggiuntive, vi invitiamo a visitare:

FORMAZIONE TUTTOPA

Accedi gratuitamente ai nostri corsi sempre disponibili. Scarica le slide delle lezioni e, al completamento di ogni corso, ricevi il tuo certificato ufficiale.



SCANSIONAMI

SITO WEB UFFICIALE

Visita il nostro sito per scoprire tutti i servizi dedicati agli uffici comunali. Troverai soluzioni su misura per supportare le tue attività amministrative e migliorare l'efficienza operativa del tuo Ente.



SCANSIONAMI

SOMMARIO

INTRODUZIONE	8
1) DEFINIZIONE E SOGGETTO PASSIVO D'IMPOSTA.....	11
Definizione e identificazione del soggetto passivo d'imposta	11
F.A.Q.	12
2) BASE IMPONIBILE, SCADENZE E VERSAMENTI.....	18
Base imponibile e modalità di calcolo del dovuto IMU	18
Scadenze previste per il pagamento	20
F.A.Q.	21
3) ESENZIONI E AGEVOLAZIONI.....	26
Abitazione principale	26
Le pertinenze dell'abitazione principale	27
F.A.Q.	28
Assimilazione ad abitazione principale	30
Contribuenti iscritti all'A.I.R.E.	32
F.A.Q.	35
Comodato d'uso gratuito.....	35
F.A.Q.	37
Diritto di abitazione per coniuge superstite	38
F.A.Q.	39
Ex casa coniugale: coniuge assegnatario e genitore affidatario	40
F.A.Q.	44
Fabbricati collabenti	45

Fabbricati inagibili.....	46
Immobili merce.....	48
Fabbricati di interesse storico o artistico.....	50
Abitazioni locatate a canone concordato	50
Terreni agricoli.....	51
<i>Imprenditore agricolo professionale – IAP.....</i>	<i>52</i>
<i>Società agricole.....</i>	<i>52</i>
<i>Coltivatore diretto.....</i>	<i>53</i>
4) ALTRI CASI DI ESENZIONE	58
Esenzione per gli immobili occupati abusivamente.....	58
Esenzione causa sisma	58
5) DICHIARAZIONE IMU	63
Modalità e termine entro cui presentare la dichiarazione IMU	65
F.A.Q.	66
6) ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO	71
Avviso di accertamento	71
<i>Scadenza emissione e notifica degli avvisi di accertamento.....</i>	<i>71</i>
<i>Modalità per la notificazione dell'avviso</i>	<i>72</i>
F.A.Q.	73
Istituti premiali o deflattivi dei tributi locali	74
<i>Definizione agevolata</i>	<i>74</i>
<i>Ricorso in autotutela.....</i>	<i>75</i>
<i>Accertamento con adesione.....</i>	<i>75</i>
<i>Reclamo – mediazione</i>	<i>76</i>
Rateizzazione dell'accertamento	80

F.A.Q.	81
7) ISTITUTO DEL RAVVEDIMENTO OPEROSO	85
Definizione	85
Campi di applicazione	85
Requisiti	85
Tipologie di ravvedimento operoso	86
8) RIMBORSO IMPORTI VERSATI E NON DOVUTI.....	91
Termine di presentazione della domanda di rimborso	92
Accredito del rimborso IMU	92
F.A.Q.	93
9) BIBLIOGRAFIA.....	97
Libri	97
Articoli.....	97
Siti internet	98

INTRODUZIONE

Almeno due volte l'anno, ogni cittadino che vanta un diritto reale di godimento su un immobile, si trova a dover pagare l'imposta municipale propria (o unica), d'ora in avanti identificata dall'acronimo IMU; talvolta, dovendo provvedere in autonomia al calcolo dell'importo dovuto.

Se per gli addetti ai lavori la materia è abbastanza snella, seppur ricca di continue evoluzioni normative, per la maggior parte dei contribuenti, neofiti della materia, l'applicazione della giurisprudenza non è sempre di immediata comprensione, complice anche la difficile interpretazione di molte norme.

Questo manuale, difatti, nasce con l'intento di trovare risposte ai dubbi che maggiormente sorgono in capo al contribuente e, proprio per il suo fine, è scritto in modo semplice, abbandonando l'uso di qualsiasi tecnicismo.

1

DEFINIZIONE E SOGGETTO PASSIVO D'IMPOSTA

L'IMU, in vigore dal 2014, è un'imposta dovuta da chi possiede fabbricati, terreni o aree edificabili. Il soggetto passivo d'imposta è chi detiene diritti reali come la proprietà o l'usufrutto su questi beni. In caso di comproprietà, l'IMU è ripartita tra i proprietari secondo le rispettive quote.

DEFINIZIONE E SOGGETTO PASSIVO D'IMPOSTA

Definizione e identificazione del soggetto passivo d'imposta

L'imposta municipale propria è stata introdotta con il d.lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, ma è entrata in vigore solo qualche anno più tardi, ovvero dal gennaio del 2014.

In parole molto semplici l'IMU è l'imposta dovuta da coloro che possiedono un fabbricato, un terreno e/o un'area fabbricabile.



Il possesso è il potere che si ha su un bene mobile o immobile, come in questo caso, che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale quale, ad esempio, l'usufrutto.



In sintesi, colui che vanta tali diritti su un fabbricato diventa, in termini di IMU, soggetto passivo d'imposta e, pertanto, tenuto al pagamento della stessa.



F.A.Q.

Rispondiamo di seguito alle domande più frequenti in materia di assoggettamento IMU:

1. Cosa si intende per proprietà del bene?

Ai sensi dell'articolo 832 del C.c. il proprietario è colui che *“ha il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico”*.

2. Cosa succede se il proprietario non può godere pienamente del bene?

Nei casi in cui il proprietario non possa godere pienamente ed esclusivamente dell'immobile poiché, ad esempio, sul bene è presente un diritto reale di godimento a favore di terzi (es.

usufrutto), il proprietario non dovrà versare l'IMU, in quanto il soggetto passivo d'imposta ne diviene l'usufruttuario, in luogo del proprietario (nudo proprietario).

ATTENZIONE: è opportuno ricordare che, nei casi in cui il proprietario concede in locazione o in comodato l'immobile, il soggetto passivo d'imposta resta il proprietario, in quanto il diritto che nasce in capo al soggetto terzo è un diritto personale di godimento e non reale, come l'usufrutto.

3. Come ci si deve comportare in casi di comproprietà?

In casi di comproprietà, ciascun soggetto passivo è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria, ovvero, ognuno di essi sarà tenuto al pagamento dell'IMU per la quota (e i mesi) di proprietà.

Esempio: Mario Rossi ha la proprietà dell'immobile al 30%, il fratello Carlo è proprietario per il restante 70%. Mario sarà tenuto a pagare l'IMU per la sola quota del 30% mentre la differenza sarà a carico di Carlo.

3a. E se Mario avesse acquisito il suo 30 % il 16 di maggio? In questo caso, da gennaio a maggio (compreso) l'intero 100% è a carico di Carlo, dal mese di giugno il versamento del dovuto restante sarà suddiviso per quota.

4. Chi è il soggetto passivo di imposta nel caso di edilizia residenziale pubblica?

Nel caso di immobile concesso in locazione ad un soggetto con patto di futura vendita a riscatto, il soggetto passivo di imposta è il locatore, ovvero l'istituto di edilizia residenziale pubblica.