

INDICE

PREMESSA	15
1. INQUADRAMENTO NORMATIVO IMU	17
1. La “nuova Imu”	17
2. SOGGETTI PASSIVI	21
1. Il proprietario	22
1.1 Il preliminare di compravendita.....	22
1.2 Locazione con patto di futura vendita e <i>rent to buy</i>	24
1.3 Multiproprietà e condominio	25
2. Usufruttuario	26
3. Usuario o titolare di diritto di abitazione.....	27
4. Enfiteuta.....	28
5. Superficiario	28
6. Fabbricati in <i>Leasing</i>	28
6.1 La risoluzione del contratto di <i>leasing</i>	30
7. Coniuge superstite	34
8. Coniugi separati	35
9. Immobile in concessione	37
10. Il posto barca.....	38
11. Anticresi.....	40
12. Immobile pignorato.....	41
13. Immobile occupato	42
14. Eredi	44
2.A – Caso risolto – errata intestazione catastale	47
2.B – Caso risolto – diritto di abitazione: ex coniuge e coniuge superstite.....	48

Indice

2.C – Caso risolto – Il <i>Trust</i>	48
2.D – Caso risolto – Il fondo patrimoniale	51
2.E – Caso risolto – terreni occupati d’urgenza	53
2.F – Caso risolto – effettivo utilizzo dell’Immobile.....	54
2.G – Caso risolto – Imu pagata dal locatario.....	55
3. ALIQUOTE	57
1. Le aliquote di base.....	57
2. La differenziazione delle aliquote	63
3. Le locazioni a canone concordato.....	67
3.A – Caso risolto – Riduzione canone concordato e obbligo dichiarativo	68
4. TERRENI	71
1. La definizione di terreno agricolo: l’evoluzione normativa	71
2. La base imponibile dei terreni	72
3. I terreni esenti.....	73
3.1 L’esenzione per i terreni montani.....	74
3.2 La figura del coltivatore diretto e dell’Imprenditore Agricolo Professionale (IAP).....	75
3.2.1 La società coltivatrice.....	77
3.2.2 Conduzione associata di terreni	80
3.3 L’esenzione per i terreni delle isole.....	80
5. AREE FABBRICABILI	83
1. Definizione di area edificabile	84
1.1 Edificabilità concessa dallo strumento urbanistico.....	86
1.2 Vincoli all’edificazione	87
1.3 La rilevanza dei piani attuativi.....	90
2. Le variazioni allo strumento urbanistico generale.....	92
3. La comunicazione dell’intervenuta edificabilità del terreno.....	96
3.1 Le conseguenze della mancata notifica.....	98
4. I terreni “ <i>pertinenziali</i> ”	100

4.1	L'evoluzione storica sulla pertinenzialità	101
4.2	Dal 2020 solo pertinenzialità urbanistica	105
4.3	Pertinenzialità "fittizia"	107
5.	Utilizzo edificatorio di terreno e ristrutturazione	108
5.1	Terreni utilizzati a scopo edificatorio	108
5.2	Ristrutturazione	111
6.	Elementi per l'individuazione del valore	113
6.1	La valorizzazione da parte del Comune	115
7.	La finzione di non edificabilità delle aree	119
7.1	Terreni posseduti dai coadiuvanti	121
7.2	I soci di società di persone	123
7.3	Il pensionato	124
7.4	Comproprietà	126
5.A	– Caso risolto – effetti Imu mancata comunicazione edificabilità	128
5.B	– Caso risolto – cave e giacimenti	130
5.C	– Caso risolto – categoria F/3 – fabbricati in corso di costruzione	132
5.D	– Caso risolto – ristrutturazione e strumento urbanistico	133
5.E	– Caso risolto – ristrutturazione e inizio tassazione sul valore venale	133
5.F	– Caso risolto – diritti compensativi	134
5.G	– Caso risolto – IAP efficacia regionale	135
5.H	– Caso risolto – valore area anni successivi	136
6.	FABBRICATI	137
1.	Definizione di fabbricato	137
2.	La base imponibile	139
3.	Le rendite catastali	141
3.1	Efficacia della rendita proposta e relativa rettifica	142
3.2	Rettifica di rendita errata	147
3.3	La verifica catastale promossa dal Comune	148
3.3.1	Revisione del classamento (comma 335, L. 311/2004)	149

Indice

3.3.2	Accatastamento di fabbricati (comma 336, L. 311/2004).....	150
3.3.3	Alcuni esempi di situazioni che possono ricadere nell'ambito applicativo del comma 336, L. 311/2004.....	151
4.	Fabbricati di categoria D.....	153
4.1	La compartecipazione erariale.....	153
4.2	La base imponibile: il metodo dei costi contabilizzati.....	154
4.3	I presupposti per l'utilizzo dei valori contabili.....	156
4.4	Efficacia del metodo dei costi contabilizzati.....	160
6.A –	Caso risolto – fabbricato collabente.....	161
6.B –	Caso risolto – comma 336 e retroattività della rendita.....	163
7. ESENZIONI	165
1.	Esenzione in favore degli enti pubblici.....	166
2.	Fabbricati di categoria E.....	168
3.	Fabbricati a destinazione culturale.....	169
4.	Immobili destinati al culto.....	170
5.	Fabbricati della Santa Sede.....	171
6.	Fabbricati di Stati Esteri e organizzazioni internazionali.....	171
7.	Enti non commerciali.....	171
7.1	Il requisito soggettivo.....	172
7.2	Il requisito oggettivo.....	178
7.2.1	Requisiti generali.....	179
7.2.2	Requisiti di settore.....	180
7.3	Gli immobili a utilizzo misto.....	182
7.4	Disposizioni specifiche per i versamenti.....	184
7.5	Disposizioni specifiche per dichiarazioni.....	184
8.	Fabbricati invenduti.....	186
8.1	La qualifica di costruttore.....	189
8.2	La dichiarazione come presupposto per l'esenzione.....	189
9.	Fabbricati occupati abusivamente.....	193
7.A –	Caso risolto – l'esenzione per le società sportive dilettantistiche (SSD).....	194

7.B – Caso risolto – enti non commerciali e liquidazione delle imposte.....	195
7.C – Caso risolto – l’esenzione per le società sportive dilettantistiche (SSD)	196
7.D – Caso risolto – la qualifica di costruttore nel caso di operazioni straordinarie	197
7.E – Caso risolto – esenzione costruttori mancata convenzione	198
8. ABITAZIONE PRINCIPALE	201
1. Definizione di abitazione principale	201
1.1 Il classamento unitario	202
1.2 Residenza e dimora	204
1.3 I familiari del contribuente.....	205
1.3.1 Evoluzione storica.....	205
1.3.2 L’assetto dopo la sentenza della Corte Costituzionale.....	209
2. Le pertinenze.....	212
3. Il trattamento ai fini Imu	214
4. Le assimilazioni all’abitazione principale.....	217
4.1 Assimilazioni obbligatorie:	217
4.2 Assimilazione facoltativa	221
8.A – Caso risolto – abitazione principale e accorpamento edilizio.....	222
8.B – Caso risolto – assimilazione anziani ricoverati e immobile in comodato	224
8.C – Caso risolto – separazione conviventi	225
8.D – Caso risolto – società semplice e abitazione principale.....	225
8.E – Caso risolto – uso promiscuo abitazione principale.....	226
8.F – Caso risolto – abitazione principale accatastamento commerciale.....	227
8.G – Caso risolto – distanza pertinenze	228
9. FABBRICATI RURALI	231
1. La definizione di fabbricato rurale	231
1.1 Fabbricati a destinazione abitativa	232

Indice

1.2	Fabbricati strumentali.....	235
2.	Fabbricati rurali: breve evoluzione storica.....	238
3.	Accatastamento e regolarizzazione dei fabbricati rurali.....	240
9.A –	Caso risolto – Il fabbricato rurale prescinde dai requisiti soggettivi.....	243
9.B –	Caso risolto – fabbricati rurali e riserva erariale.....	244
10. RIDUZIONI	245
1.	Fabbricati inagibili.....	245
2	Fabbricati di interesse storico artistico.....	249
2.1	Le tipologie di vincolo.....	251
2.2	La verifica del vincolo.....	252
3.	L'uso gratuito ai familiari.....	255
3.1	Il confronto con la previgente assimilazione.....	256
3.2	I requisiti.....	257
4.	Pensionati esteri.....	261
10.A –	Caso risolto – vincolo storico solo su una parte dell'immobile.....	263
10.B –	Caso risolto – comodato e possesso di immobili in locazione.....	264
10.C –	Caso risolto – comodato e fabbricato storico.....	265
10.D –	Caso risolto – inagibilità e fabbricato storico.....	265
10.E –	Caso risolto – uso gratuito comproprietario.....	266
11. VERSAMENTI	267
1.	Le regole di versamento.....	269
2.	Le modalità di versamento.....	270
2.1	Versamento tramite F24.....	271
2.2	Versamento tramite bollettino postale.....	273
3.	Versamenti da parte di contribuenti stranieri.....	274
4.	Compensazioni eccedenti.....	275
5.	Esecuzione dei versamenti.....	275
6.	La compilazione del modello F24.....	277
7.	L'utilizzo di crediti derivanti dal modello 730.....	277

12. DICHIARAZIONI	281
1. I termini di presentazione	283
2. Le modalità di presentazione	283
3. Il riporto dei dati ante 2020	284
4. Le regole di presentazione	286
5. Obblighi ed esoneri	286
12.A – Caso risolto – dichiarazione Imu riunione di usufrutto	292
13. RIMBORSI	293
1. Termini e modalità	293
2. Rimborso per intervenuta inedificabilità dei terreni	295
3. Decorrenza del termine per chiedere il rimborso	295
4. Versamento a comune errato	296
5. Rimborso ed errato versamento della quota erariale	297
13.A – Caso risolto – rimborso e ravvedimento	299
13.B – Caso risolto – rimborso e acconto	300
14. ACCERTAMENTO E SANZIONI	301
1. La procedura di accertamento	302
2. Motivazione e atti allegati	305
2.1 Mancata allegazione delle delibere di approvazione delle aliquote	306
2.2 Mancata allegazione delle delibere di approvazione dei valori delle aree fabbricabili	307
3. Tipologie di accertamento	308
4. I termini di notifica degli atti	309
5. Richieste di informazioni	311
6. Sistema sanzionatorio	312
6.1 Omessa dichiarazione riferita all’immobile	316
6.2 Omessa dichiarazione reiterata sui periodi d’imposta successivi	318
7. Riduzione delle sanzioni	320
8. Interessi moratori	320

Indice

9.	L'istituto del ravvedimento operoso	322
9.1	Il computo del termine annuale al ravvedimento	325
9.2	Accessi, ispezioni e verifiche	326
9.3	La potestà regolamentare del Comune	327
9.4	Ravvedimento in caso di omesso versamento	328
9.4.1	Il ravvedimento frazionato nei tributi locali	330
9.5	Omesso versamento e omessa dichiarazione.....	331
9.6	Omessa dichiarazione	332
14.A	– Caso risolto – rettifica accertamento e termine decadenziale.....	334
14.B	– Caso risolto – rettifica accertamento e riapertura termine contestazione.....	335
14.C	– Caso risolto – istituto della continuazione.....	336
14.D	– Caso risolto – istituto della continuazione.....	337
14.E	– Caso risolto – valore area e atto di compravendita non allegato	337
14.F	– Caso risolto – accertamento integrativo.....	338
15.	CONTENZIOSO E ISTITUTI DEFLATTIVI	341
1.	Il contenzioso per i tributi locali	341
1.1	La rappresentanza del Comune in giudizio	346
2.	Il soppresso istituto di reclamo-mediazione nei tributi locali	347
3.	Accertamento con adesione	350
3.1	L'introduzione del procedimento	351
3.2	Gli esiti del contraddittorio	352
4.	Autotutela	353
4.1	Impugnabilità del diniego all'autotutela.....	355
5.	L'interpello del contribuente	356
15.A	– Caso risolto – Ricorso cumulativo.....	357
15.B	– Caso risolto – riscossione in pendenza di giudizio	359
15.C	– Caso risolto – giudicato esterno.....	360
16.	PROCEDURE CONCURSUALI E OPERAZIONI STRAORDINARIE	361
1.	Il rapporto tra Imu e procedure concorsuali.....	361

1.1	Il fallimento e la liquidazione coatta amministrativa.....	361
1.1.1	Adempimenti a carico del curatore.....	363
1.1.2	Il momento impositivo.....	363
1.1.3	Restituzione dell'immobile al fallito.....	365
1.1.4	Base imponibile.....	366
1.2	Le altre procedure concorsuali.....	368
1.3	Le procedure di sovraindebitamento.....	369
1.4	La natura del credito del Comune.....	370
2.	Il rapporto tra Imu e operazioni straordinarie.....	371
2.1	Cessione e conferimento d'azienda.....	371
2.2	Fusione.....	372
2.3	Scissione.....	373
2.4	Trasformazione.....	374