

La «nuova» IMU



Alberto Maria RIVOIRA | Andrea RUFFINETTO

Dottori Commercialisti

La «nuova» IMU

L'IMU è una imposta «patrimoniale» sui beni immobili.
Quindi è una imposta che è dovuta sulla base del solo

POSSESSO DELL'IMMOBILE

a prescindere dal fatto che l'immobile
sia realmente utilizzato oppure inutilizzato
che dia reddito (affitto) oppure sia sfitto



La «nuova» IMU

L'IMU è una imposta comunale

La sua fonte normativa è una legge nazionale (L. 160/19)
ma può essere «personalizzata» in base ad un Regolamento Comunale
che identifica le regole di funzionamento specifiche per quel Comune

Le aliquote IMU vengono approvate attualmente (annualmente)
attraverso una Delibera Comunale



La «nuova» IMU

E' quindi chiaro che ogni Comune, all'interno delle regole comuni definite dalla legge nazionale, può modificare l'applicazione dell'imposta in modo abbastanza libero.

E QUESTO E' SPESSO UN GRANDE PROBLEMA!!!!



La «nuova» IMU

PRESUPPOSTO SOGGETTIVO

Il possesso di immobili, diversi dall'abitazione principale, da parte di CHIUNQUE, situati nei comuni del territorio nazionale.

PRESUPPOSTO OGGETTIVO

Fabbricati

Aree edificabili

Terreni agricoli



La «nuova» IMU

RIDUZIONE DELLA BASE IMPONIBILE O DELL'ALIQUOTA

I fabbricati di valore storico ed artistico

e

i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

calcolano l'imposta su una base imponibile ridotta al 50%

Le abitazioni locate a canone concordato

applicano l'aliquota «base» ridotta del 25%



La «nuova» IMU

ESENZIONI



Alberto Maria RIVOIRA | Andrea RUFFINETTO

Dottori Commercialisti

La «nuova» IMU

TERRENI AGRICOLI (comma 758)

Solo se ricadenti nelle **aree montane o collinari** individuate ai sensi di legge (e quindi dettagliate in appositi elenchi)



La «nuova» IMU

FABBRICATI (comma 759)

- Lettera b)** Classificati nelle categorie catastali da E/1 a e/9 (Geom. Dalpasso)
- Lettera d)** Destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze
- Lettera g)** Posseduti **ed utilizzati** dagli enti non commerciali per svolgere **con modalità non commerciali** attività specifiche (assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive)

La «nuova» IMU

ESENZIONE FABBRICATI LETTERA G)

POSSEDUTI **ED** UTILIZZATI

Quindi non sono **di legge** esenti gli immobili posseduti da un ente ecclesiastico ed utilizzati da un ente non commerciale in forza di contratto di comodato

(ad esempio le strutture sportive di proprietà di una Parrocchia date in comodato ad una ASD «parrocchiale»)



La «nuova» IMU

ESENZIONE FABBRICATI LETTERA G)

POSSEDUTI ED UTILIZZATI

Unica eccezione lasciata dalla legge è che il **Regolamento comunale** può prevedere l'esenzione dell'immobile

«dato in comodato gratuito al Comune o ad altro Ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari»



La «nuova» IMU

ESENZIONE FABBRICATI LETTERA G)

POSSEDUTI **ED** UTILIZZATI

In conclusione, se nel Regolamento comunale NON si cita il caso del comodato NON SPETTA ALCUNA ESENZIONE DALL'IMU PER GLI IMMOBILI DATI IN COMODATO, anche al Comune stesso.

Se invece il Regolamento considera il caso di comodato, SARA' POSSIBILE L'ESENZIONE SOLO PER QUESI CASI SPECIFICAMENTE PREVISTI NELLO STESSO E **NON SARA' POSSIBILE ALCUNA INTERPRETAZIONE ESTENSIVA**



La «nuova» IMU

ESENZIONE FABBRICATI LETTERA G)

MODALITA' NON COMMERCIALI

Non significa che se si svolge una attività in perdita si è automaticamente esentati dall'IMU, ma che ci devono essere delle **caratteristiche ben specifiche** (alcune formali – clausole regolamentari – altre sostanziali) che «certificano» questa modalità di svolgimento dell'attività



La «nuova» IMU

VERSAMENTI

Due acconti al **16/06** ed al **16/12** di ciascun anno pari al 50% dell'imposta pagata l'anno precedente

Dalla lettura del provvedimento nazionale **SEMBRA** non sia possibile autoridurre l'acconto.

Saldo entro il **16/06** dell'anno successivo



La «nuova» IMU

DICHIARAZIONI

La dichiarazione IMU va presentata telematicamente:

TUTTI GLI ANNI, INDIPENDENTEMENTE DAL FATTO CHE CI SIANO STATE
VARIAZIONI O MENO DEGLI IMMOBILI

UNA PER CIASCUN COMUNE (quindi se una Parrocchia ha immobili in 6
Comuni, farà 6 dichiarazioni all'anno)



La «nuova» IMU

SANZIONI

MI SONO DIMENTICATO DI PAGARLA

Insufficiente o omesso versamento: **30%** dell'imposta

LA DICHIARAZIONE RIPORTA DATI CHE IL COMUNE NON ACCOGLIE

Infedele dichiarazione: **dal 50% al 100%** dell'imposta

MI SONO DIMENTICATO DI FARE O TRASMETTERE LA DICHIARAZIONE

Omessa dichiarazione: **dal 100% al 200%** dell'imposta

