

N° 10 / 2023

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di *Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina*



COSAP, il canone applicato ad un ponteggio per i lavori di ristrutturazione

Interessante pronuncia della Corte di Cassazione in merito al versamento della Cosap relativamente ad un ponteggio installato per lavori su un condominio. La Corte, con l'ordinanza n. 23281, ha stabilito l'entità del versamento che il condominio avrebbe dovuto rispettare, sancendo che ai fini del versamento della Cosap, l'utilizzo di ponteggi ai fini pubblicitari legittima l'integrazione del canone stesso.

La vicenda trae origine da due avvisi di accertamento notificati dal comune per la riscossione della Cosap relativa ad un ponteggio installato per effettuare interventi edili ad un condominio e sul quale era stato esposto un telo pubblicitario.

Soccombente nei primi due gradi di giudizio, il condominio presentava ricorso per Cassazione sostenendo che la Corte territoriale aveva erroneamente ritenuto che l'"autorizzazione" all'installazione del telo pubblicitario, rilasciata dallo stesso Comune nel 2007 e prodotta sin dal primo grado e l'avvenuta ricezione di una somma integrativa del canone non fossero circostanze sufficienti a ritenere illegittimi gli inviti di pagamento, anche in applicazione del principio di buona fede, avuto altresì riguardo al lungo tempo intercorso (cinque anni), tra l'intervenuta autorizzazione, l'integrazione del canone e la notifica degli inviti. Inoltre, sostiene il condominio, i Giudici avevano escluso che la tariffa ordinaria non fosse applicabile soltanto in relazione alla superficie del ponteggio effettivamente utilizzata per fini pubblicitari e non avevano ritenuto applicabile la tariffa piena esclusivamente in relazione al periodo effettivo di installazione del telone pubblicitario, estendendola, invece, a tutta la durata della concessione.

Per i Giudici della Suprema Corte, occorre evidenziare che il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, si configura come corrispettivo di una concessione, reale o presunta (nel caso di occupazione abusiva), dell'uso esclusivo o speciale di beni pubblici.

Ne consegue che, il presupposto impositivo del tributo, è l'utilizzazione particolare o eccezionale che ne trae il singolo. Ed è per questo motivo che la Cosap non può essere oggetto di trattativa privata ma *"trova la sua fonte nel provvedimento concessorio essendo il suo pagamento previsto*

dal Regolamento e la sua misura soggetta alle tariffe approvate con le delibere del consiglio comunale nè può essere oggetto di rinuncia”.

In applicazione di suddetti principi, i Giudici d’appello, pur prevedendo lo scomputo delle somme corrisposte, ha comunque escluso che l’"autorizzazione" prodotta e rilasciata da organo incompetente e senza seguire l’iter procedurale sopra citato, potesse costituire atto equipollente di una concessione rilevante ad escludere la debenza del canone nella misura fissata dal Regolamento. Il Comune, inoltre, non può rinunciare al diritto al canone e la richiesta di adempimento di un’obbligazione patrimoniale, conosciuta o conoscibile nell’an e nel quantum, entro gli ordinari termini di prescrizione del credito, costituisce attività tipica della Pubblica Amministrazione.

La Corte, per quanto concerne la misura del canone dovuto, considerando che la ricorrente aveva sollevato il fatto che il messaggio pubblicitario, oltre ad esser stato installato successivamente alla data di messa a terra del ponteggio, occupava una parte della superficie della struttura, non ha accolto le doglianze della ricorrente. I Giudici infatti, hanno evidenziato che, sul punto, il Regolamento all’epoca vigente, prevedeva che *“nelle ipotesi di occupazioni per anditi, ponteggi, ponti mobili per la realizzazione di interventi edilizi di durata non superiore a 364 giorni fosse applicabile la tariffa agevolata purchè i ponteggi non fossero utilizzati quale mezzo pubblicitario commerciale”.*

Veniva chiarito, inoltre, che *“l’utilizzo pubblicitario o commerciale ricorreva anche quando l’esposizione del messaggio si riferisse ad una superficie espositiva inferiore a quella che i ponteggi avrebbero consentito”.*

La Cassazione evidenzia che l’esposizione pubblicitaria sul ponteggio non ha di fatto modificato il titolo della concessione mentre ha implicato soltanto l’applicazione della tariffa ordinaria in luogo di quella agevolata e ciò a prescindere dalla data di esposizione del messaggio pubblicitario. In buona sostanza, concludono i Giudici, *“l’utilizzo del ponteggio a fini pubblicitari non implica l’abusività della sottrazione del suolo pubblico all’uso generale al quale è demandato, ma comporta una differente utilizzazione del ponteggio, che non incide sulla validità od efficacia del titolo, ma legittima solo l’integrazione del canone”.*

[Corte di Cassazione, ordinanza n.23281/2023](#)

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Puglia, con la sentenza n. 1698/1/2023, ha stabilito che l'insegna costituita da più parti e non da un corpo unico versa l'Imposta sulla Pubblicità.

La vicenda è arrivata alla Corte in seguito all'impugnazione da parte di un contribuente, di un avviso per omessa denuncia relativo ad un'insegna commerciale di un esercizio. In particolare, il contribuente contestava il fatto che i singoli elementi che componevano l'insegna non superavano la superficie di cinque metri quadrati e quindi, a norma dell'art. 17, comma 1-bis, del Dlgs 507/1993, l'Imposta non era dovuta. I giudici di prime cure accoglievano il ricorso.

L'Ente impugnava la sentenza in secondo grado contestando l'errata interpretazione della norma da parte dei Giudici di primo grado.

I Giudici della CGT, a differenza del giudizio di primo grado, hanno evidenziato l'obbligo del contribuente di presentare la dichiarazione entro i termini stabiliti per legge al fine di poter determinare la corretta Imposta dovuta così come stabilito dall'art. 8 del già citato decreto.

Relativamente all'insegna e alle parti che la compongono la Corte ha stabilito che doveva essere considerata un corpo unico superando così la soglia minima di legge utile all'esenzione dal tributo.

Il parere dei Giudici di appello si sposa con precedenti pronunce inerenti analoghe fattispecie ove l'esenzione è riconosciuta in caso di pluralità di insegne, nei limiti di una superficie complessiva di cinque metri quadrati e sempre che i vari mezzi pubblicitari siano collocati in connessione tra di loro. Principio più volte evidenziato anche dai Giudici della Cassazione (con le pronunce nn. 23250/2014 e 26727/2016).

Con l'introduzione del Canone unico patrimoniale che ha sostituito l'Imposta sulla Pubblicità e non solo, i comuni godono di una maggiore "libertà" regolamentale al fine di inquadrare nel migliore dei modi le varie fattispecie, anche in relazione alle possibilità di ottenere agevolazioni o esenzioni dal tributo.

Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Puglia, sentenza n.1698/1/2023

La Suprema Corte di Cassazione, con l'ordinanza n.27761 del 2 ottobre scorso, ha stabilito che, al fine di ottenere le agevolazioni previste per gli enti non commerciali, la verifica dei requisiti di legge deve essere eseguita in maniera puntuale.

La vicenda trae origine da quattro provvedimenti di diniego al rimborso IMU con i quali un Comune respingeva le richieste presentate dall'Università degli Studi relativamente a quattro immobili concessi in comodato d'uso gratuito all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario.

In primo e secondo grado il ricorso presentato dal Comune non trovava accoglimento poiché, a parere dei Giudici *"L'utilizzo non commerciale di detti immobili è comprovato dalla stessa legge regionale istitutiva dell'Agenzia regionale per il diritto allo studio, la quale esplicitamente cita la legge nazionale L. n. 390 del 1981 "Legge sul diritto agli studi universitari", finalizzata all'attuazione degli artt. 3 e 34 Cost., e non prevede lo svolgimento principale di attività aventi scopo di lucro bensì contributi pubblici finalizzati"*.

In buona sostanza, una volta appurata la natura non commerciale dell'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio, la Commissione ha ritenuto opportuno rifarsi a quanto stabilito dalla Risoluzione n.4/D del 2013 del MEF secondo cui *"nella particolare ipotesi in cui l'immobile posseduto da un ente non commerciale venga concesso in comodato ad altro ente non commerciale per lo svolgimento di una delle attività meritevoli di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. i) possa trovare applicazione l'esenzione in oggetto"*. L'esercizio delle attività meritevoli sopra citate da parte dell'Azienda deve essere considerato come svolto dalla stessa Università che, per ragioni di natura economica e pratica demanda ad un ente terzo avente con essa una diretta connessione strumentale.

Il Comune proponeva quindi ricorso per Cassazione adducendo a motivazione il fatto che i Giudici di secondo grado avevano erroneamente considerato spettante l'esenzione nonostante gli immobili non fossero utilizzati dall'Università degli studi di Padova, bensì concessi in comodato d'uso a terzi venendo così a mancare il requisito soggettivo della utilizzazione diretta richiesto dalla norma per ottenere l'esenzione.

Inoltre, secondo il Comune, il giudice d'appello aveva erroneamente considerato soddisfatto il requisito oggettivo riguardante l'utilizzo non commerciale degli immobili in ragione della sola natura giuridica dell'ente (quale ente non commerciale) a cui gli immobili erano stati ceduti in comodato.

La Suprema Corte richiama l'orientamento consolidato per la fattispecie in esame: *"l'utilizzazione diretta del bene da parte dell'ente possessore è condizione necessaria perchè a quest'ultimo spetti il diritto all'esenzione prevista dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, nel caso di esercizio delle attività considerate dalla norma come "esentabili"*". L'esenzione, quindi, esige la duplice condizione dell'utilizzazione diretta degli immobili da parte dell'ente possessore e dell'esclusiva loro destinazione ad attività peculiari che non siano produttive di reddito.

Viceversa, l'esenzione non spetta nel caso di utilizzazione indiretta anche se per finalità di pubblico interesse. Nel caso in esame, quindi, ove l'utilizzazione del bene è oggetto di comodato, l'esenzione non può trovare applicazione. Ricordiamo, infatti, come in tema di Ici, il Dlgs 504/1992 recitava che *"In tema di imposta comunale sugli immobili, l'esenzione di cui al D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 7, comma 1, lett. a), spetta soltanto se l'immobile viene impiegato direttamente dall'ente possessore per lo svolgimento di compiti istituzionali"*. L'utilizzazione, quindi, in virtù di un contratto di comodato, da parte di un soggetto diverso da quello a cui spetta l'esenzione, anche se senza scopo di lucro e con destinazione di pubblico interesse, esclude l'agevolazione, essendo necessario che il bene, oltre ad essere utilizzato, sia anche posseduto dall'ente commerciale che ne fruisce, in ragione di un diritto di proprietà o di altro diritto reale. A nulla rileva poi, il fatto che il rapporto di comodato si basi su un rapporto economico di gratuità poiché, come più volte ribadito dalla Cassazione, non muta la natura della concessione stessa, implicante comunque un rapporto tra soggetti giuridici distinti.

Per quanto concerne la decisione del Giudice di secondo grado, impugnata dal Comune, che si è limitato a considerare la sola natura giuridica dell'Azienda in relazione alla sussistenza del presupposto oggettivo sotto il profilo dell'utilizzo non commerciale dei beni immobili, senza verificarne l'effettivo svolgimento la Suprema Corte ha evidenziato che non vi è traccia nella sentenza di secondo grado del fatto che i Giudici abbiano concretamente verificato il requisito oggettivo, riscontrando che le attività cui l'immobile è destinato, pur rientrando tra quelle esenti, fossero effettivamente svolte con modalità non commerciali.

Va ricordato come anche la Commissione Europea ha sottolineato che *"a norma del regolamento, per avere natura simbolica il compenso non deve essere in relazione con il costo del servizio, e dall'altro, che il limite della metà del prezzo medio, fissato per le stesse attività svolte nel medesimo ambito territoriale con modalità commerciali, può essere utilizzato solo per escludere il diritto all'esenzione (come indicano le parole "in ogni caso") e non implica a contrario che possano beneficiare dell'esenzione i fornitori di servizi che applicano un prezzo al di sotto di tale limite"*.

Corte di Cassazione, ordinanza n.27761 del 2/10/2023



IMU, nessuna esenzione per gli immobili del Ministero della Difesa dati in comodato e per i quali viene versato un canone

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado Spezia, con la sentenza n. 612 del 29 settembre 2023, ha stabilito che la mera appartenenza degli immobili al Demanio non incide sull'esenzione riconosciuta solo per i beni destinati esclusivamente ad attività istituzionali.

La vicenda al vaglio dei Giudici di secondo grado prende i natali da un avviso di accertamento IMU notificato da un Comune al Ministero della Difesa per l'anno di Imposta 2019 relativamente ad alcuni immobili utilizzati a vari scopi dal Ministero.

Quest'ultimo impugnava l'atto sostenendo l'esenzione dall'Imposta per alcune tipologie di immobili dello Stato quali gli alloggi di servizio. In particolare, evidenziava che, secondo il dpr n. 90 del 2010, varie categorie di alloggi di servizio erano dedicate a finalità istituzionali afferenti alla difesa nazionale e, pertanto, demaniali, quindi esenti IMU.

Per altri alloggi invece, il Ministero invocava l'art. 9, comma 8, d.lgs. 14.3.2011, n. 23, il quale prevedeva l'esenzione IMU per gli immobili posseduti dallo Stato, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali. Infine, per gli alloggi dedicati alla temporanea sistemazione delle famiglie dei militari, il Ministero eccepeva il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo tali alloggi, destinati a fruizione privata, oggetto di una concessione a favore del militare beneficiario con la conseguente passività IMU in carico a questi ultimi.

Le doglianze del Ministero venivano respinte in primo grado poiché, secondo i Giudici, *"la concessione degli alloggi di servizio a soggetti terzi non comprovava la realizzazione, in via*

diretta e immediata, di compiti istituzionali dell'ente, essendo tali beni posti all'esterno degli edifici e degli impianti militari, concessi in godimento dietro il pagamento di un canone e quindi per ricavarne un'utilità economica".

Come più volte ricordato, l'esenzione spetta soltanto in caso di immobile direttamente e immediatamente destinato allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'ente.

Il Ministero, invece, si era limitato a produrre un mero elenco di immobili indicante le categorie degli stessi senza specificarne la destinazione d'uso, utile ad individuare il requisito oggettivo al fine di determinare l'eventuale esenzione dell'immobile stesso ai fini IMU.

Sull'eccezione sollevata dal Ministero relativa alla legittimità passiva di alcuni immobili dati in uso ai militari, non era stata presentata alcuna prova del rilascio di concessioni, aventi effetti reali, ai dipendenti occupanti gli immobili.

Il Ministero appellava la sentenza di primo grado completando le motivazioni del ricorso con un elenco delle destinazioni d'uso degli immobili.

Il Comune, di contro, evidenziava come questi immobili erano tutti siti all'esterno delle basi della Marina Militare e, sulla scorta di alcune pronunce della Cassazione, asseriva che, ai fini dell'ottenimento dell'esenzione dal versamento dell'IMU, era necessaria la destinazione diretta ed immediata alle finalità istituzionali, da escludersi in presenza del pagamento di un canone e di concessione in godimento personale e privato.

La Corte ritiene importante individuare l'esatta portata della dizione "*destinati esclusivamente ai compiti istituzionali*" presente sulle norme di riferimento al caso in questione con particolare riferimento all'art.1, comma 759, della Legge 160/2019.

In buona sostanza la dizione sopra menzionata presuppone un impiego dell'immobile "diretto" ed "immediato" per l'assolvimento della finalità d'istituto, tale non potendosi considerare l'affidamento o la concessione del bene al godimento personale e privato di terzi a fronte del pagamento di un canone.

L'esenzione dal versamento del tributo per gli immobili destinati esclusivamente ai compiti istituzionali spetta soltanto se l'immobile è direttamente ed immediatamente utilizzato per svolgimento di tali compiti da parte dell'ente e, evidentemente, tale ipotesi non ricorre in caso di utilizzazione semplicemente indiretta a fini istituzionali, che si verifica quando il godimento del bene stesso viene ceduto per il preminente soddisfacimento di esigenze di carattere privato (ad

esempio quelle abitative proprie del cessionario e della relativa famiglia) e per le quali viene corrisposto un canone che ha carattere di corrispettivo da attività lucrativa e non di mero rimborso dei soli costi di manutenzione.

Il fatto che, tali immobili, appartengano al Demanio non è una condizione rilevante sulla disciplina tributaria sancita dalle norme che disciplinano il caso di specie e sull'esenzione riconosciuta solo per i beni destinati esclusivamente ad attività istituzionali, non potendosi affermare che finalità propria del Demanio militare sia quello di assicurare l'alloggio dei militari in servizio.

In conclusione, quanto lamenta il Ministero relativamente alla violazione o falsa applicazione dell'art. 3, comma 2, d.lgs. 504/1992, e l'erronea legittimazione passiva per alloggi concessi in uso temporaneo per le famiglie dei militari, non trova accoglimento da parte della CGT. Tali alloggi vengono assegnati secondo un criterio di rotazione al personale che presta servizio nella località in cui essi sono situati. A parere dei Giudici *“il riconoscimento di un rapporto concessorio di natura reale non appare compatibile con il diritto di godimento in questione, necessariamente temporaneo e soggetto a turnazione in ragione delle esigenze di servizio”*

Si tratta di un diritto personale di godimento di carattere atipico, non soggetto alla previsione di cui all'art. 9, comma 1, d.lgs. 23/2011, compatibile anche con il riconoscimento di un rapporto concessorio. La previsione dell'assoggettabilità ad IMU del concessionario, di cui all'art. 9, comma 1, d.lgs. 23/2011 (per l'ICI art. 3, comma 2, d.lgs. 504/1992) non può certo fare riferimento alle ipotesi di concessione in uso dell'alloggio di servizio ai militari. Il tenore stesso delle norme citate che fa riferimento a concessione di aree demaniali, porta a stabilire che in tali fattispecie, non possono rientrare le concessioni degli alloggi di servizio al militare, del tutto eccentriche rispetto alla previsione della norma.

A livello pratico poi, per il Comune, sarebbe complicato di volta in volta stabilire un soggetto passivo di imposta destinato ad essere tale magari per un breve periodo perché dipendente da esigenze di servizio contingenti, non potendo inoltre, il Comune, accedere agli atti (interni del Ministero) di concessione in maniera costante e continua.

La previsione normativa, in conclusione, non può far riferimento alle fattispecie in esame, l'ipotesi in cui il militare in servizio diviene titolare di un diritto personale di godimento atipico

ed assume una posizione analoga a quella del conduttore nel rapporto di locazione o del comodatario, a seconda dei casi, non può essere considerata.

Corte di Giustizia Tributaria di secondo Grado La Spezia, sentenza n.612 del 29 settembre 2023



TARI, dichiarazione e onere della prova

La Corte di Giustizia di primo grado di Caserta, con la sentenza n. 3674/2023, ha stabilito che, ai fini TARI, al fine di ottenere l'esenzione dal versamento del tributo, è necessaria la dichiarazione e che l'onere della prova dello svolgimento del servizio di raccolta spetta al Comune.

Un comune aveva notificato ad un contribuente un avviso di accertamento esecutivo TARI per omessa denuncia ed omesso versamento della TASSA per gli anni 2016 e 2017.

Il contribuente, affittuario di ramo d'azienda di una società, motivava il ricorso sollevando la decadenza quinquennale dall'esercizio del potere accertativo, la prescrizione dei tributi, la carenza di legittimazione passiva essendo soggetto passivo del tributo la proprietaria dell'immobile, lo smaltimento in proprio dei rifiuti all'interno del centro commerciale e l'insussistenza del servizio di raccolta comunale nella zona di riferimento del Centro Commerciale.

I Giudici, nel rigettare il ricorso, ribadiscono per prima cosa il presupposto impositivo della Tari che si configura nel possesso o detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani. La Tari, quindi, è dovuta da chiunque posseda o detenga a qualsiasi titolo locali o aree, adibiti a qualsiasi uso, suscettibili di produrre rifiuti, ne consegue che, nel caso in esame, le questioni inerenti i rapporti che intercorrono tra la ricorrente e la società proprietaria dell'immobile non hanno rilevanza nel contenzioso perché, viceversa, rileva solamente il fatto che la ricorrente detiene i locali per i quali si configura il presupposto sopra ricordato.

In merito all'eventuale riduzione o azzeramento della superficie tassabile sulla quale si producono rifiuti speciali per quei rifiuti costituiti dagli imballaggi terziari, non assimilati né ex lege assimilabili ai rifiuti urbani ordinari, l'orientamento giurisprudenziale, sia in ambito Tarsu che Tia1 e Tares, indica che agli imballaggi terziari o secondari ove non sia attivata la raccolta differenziata, si applica la disciplina di cui all'art. 62, co. 3 D. Lgs. n. 507/1993, con la quale vengono escluse quelle porzioni di superficie nelle quali, per struttura e destinazione, si

formano i rifiuti speciali che, per loro stessa natura, non possono essere considerati nel ciclo di raccolta dei rifiuti urbani e devono essere comprovatamente conferiti ed avviati al recupero presso operatori autorizzati. L'onere di provare tutti i presupposti per riduzione di superficie tassabile è in capo al contribuente.

Ed ancora, la Corte di Cassazione rafforza il concetto riguardante l'onere della prova osservando che è onere del contribuente provare, a fronte della pretesa impositiva dell'Amministrazione, che tali aree producono solamente rifiuti speciali, e che gli stessi siano stati avviati al riciclo cosa che, nel caso di specie, non è stato provato, e quindi l'esenzione non può trovare accogliamento.

In merito all'assenza del servizio di raccolta da parte del Comune nel luogo in cui si trova il Centro Commerciale, motivo per cui la ricorrente ritiene le superfici non tassabili, la Corte, nel respingere la doglianza, evidenzia che l'asserire che fin dalla realizzazione del Centro la società aveva provveduto a smaltire i rifiuti in autonomia senza dare alcuna prova del conferimento degli stessi a terzi per l'avvio al riciclo, non ha alcuna rilevanza ai fini dell'esenzione o di una riduzione tariffaria.

Inoltre, per usufruire dell'agevolazione, il contribuente deve presentare apposita dichiarazione entro il termine del 20 gennaio dell'anno successivo a quello d'imposta, cosa che, nel caso in esame, non è stata presentata da parte della ricorrente (che ricordiamo essere l'unico soggetto passivo nel contenzioso) così come la richiesta di esenzione o riduzione dall'imposta. Non hanno alcuna rilevanza, infine, le dichiarazioni presentate in precedenza dai proprietari dei locali i quali, in questo rapporto tributario, non sono soggetti passivi.

Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Caserta, sentenza n.3674/2023

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

Contratti a canone concordato: per la riduzione IMU necessaria l'attestazione ma non la dichiarazione

In favore degli immobili a destinazione abitativa locati tramite contratti a canone concordato ex L. 431/98 è prevista una specifica agevolazione IMU; per tali fabbricati, infatti, l'imposta viene determinata riducendo del 25% l'aliquota stabilita dal Comune

Confermando analogia previsione già contenuta nel c. 6-bis dell'art. 13 del DL 201/11 (introdotto con decorrenza 2016 ad opera dell'art. 1 c. 53 della L. 208/15) vigente sino al 2019, dal 2020 nella nuova IMU vengono agevolati detti contratti con la medesima riduzione.

Il c. 760 dell'art. 1 della L. 160/19 stabilisce infatti che:

“Per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75 per cento.”

Tale agevolazione, opera automaticamente a prescindere da una specifica deliberazione in tal senso; anzi, qualora il comune abbia deliberato a favore degli immobili locati a canone concordato una specifica aliquota agevolata, sarà questa aliquota agevolata ad essere oggetto di riduzione del 25%.

Va osservato come l'agevolazione si applichi non solo ai contratti a canone concordato di cui all'art. 2 c. 3 della L. 431/98 (che sono i contratti agevolati di più ampia diffusione) ma anche a tutti gli altri contratti agevolati previsti dalla L. 431/98 (ad esempio i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'art. 5 c. 1 per soddisfare le esigenze abitative transitorie di carattere oggettivo del locatore o del conduttore e quelli stipulati con studenti universitari ex art. 5 c. 2).

Tali contratti, derogatori alla disciplina generale, devono soddisfare alcune caratteristiche per poter essere considerati validi, caratteristiche che vengono periodicamente fissate in accordi territoriali e che sono oggetto di costante revisione.

Attualmente la disciplina dei contratti agevolati è regolamentata dal DM 16 gennaio 2017; in particolare, l'art. 1 c. 8 stabilisce che le parti di un contratto di locazione possono farsi assistere nella definizione del canone effettivo dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Per i contratti non assistiti (ossia quelli che le parti sottoscrivono in maniera autonoma e indipendente), le parti sono, invece, tenute ad acquisire un'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, secondo le modalità definite sulla base di accordi stipulati in sede locale, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso.

Tale documento, una volta rilasciato, può, in base all'art. 7 del DL 73/2022, essere fatto valere per tutti i contratti di locazione successivi, purché non mutino il contenuto del contratto e le caratteristiche del fabbricato o l'accordo territoriale del Comune cui si riferisce.

Diversamente, l'attestazione non è necessaria per i contratti di locazione relativi ad abitazioni site in Comuni che non abbiano adeguato i propri accordi territoriali alle disposizioni del DM 16 gennaio 2017, per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni del DM 30 dicembre 2002, oppure per quei contratti sottoscritti antecedentemente all'adeguamento degli accordi territoriali, anche se oggetto di successive proroghe.

L'attestazione di rispondenza, come precisato nella risoluzione ministeriale 31/E/18 dell'Agenzia delle Entrate, costituisce un elemento necessario ai fini del riconoscimento delle agevolazioni fiscali e quindi, per i contratti redatti sulla base di accordi territoriali che abbiano recepito il DM 16 gennaio 2017, risulta obbligatoria anche per beneficiare della riduzione IMU.

L'attuale obbligo dichiarativo IMU è regolamentato dalle istruzioni approvate con DM 29 luglio 2022 che ha eliminato per il contribuente l'obbligo di comunicare l'applicazione di tale riduzione. Per le abitazioni locate a canone concordato, per le quali l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune ai sensi del comma 754 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, è ridotta al 75%, è venuto meno l'obbligo dichiarativo dal momento che ormai i comuni sono in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'imposta da parte del contribuente.

Infatti, come evidenziato nelle istruzioni, i comuni:

- possono accedere puntualmente alle locazioni risultanti in Anagrafe Tributaria, nella banca dati relativa all'imposta di registro dell'Agenzia delle Entrate;

- hanno a disposizione una fornitura delle locazioni in essere nell'anno. Tale fornitura, effettuata a settembre, contiene le locazioni in corso nell'anno precedente relative agli immobili di competenza del comune. Al riguardo, occorre evidenziare che la fornitura stessa contiene anche l'informazione circa della tipologia contrattuale (L2 per le locazioni agevolate).

Tali circostanze, di conseguenza, fanno venire meno l'obbligo dichiarativo per la fattispecie in argomento.

Pertanto, per fruire della riduzione del 25% IMU è sufficiente che il contribuente (ove il contratto non sia stato sottoscritto con ausilio delle associazioni) abbia ottenuto la prescritta attestazione (necessaria peraltro per ottenere anche i vantaggi ai fini delle imposte sul reddito).

Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano*

Aliquote IMU da riapprovare in tutti i Comuni

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con il DM 7 luglio 2023 ha dettato le fattispecie per le quali i Comuni possono diversificare le aliquote. Tale decreto è stato oggetto di commento nell'approfondimento del numero di settembre.

L'intento è quello di rendere meno variegate le delibere e ridurre la confusione per i contribuenti.

Per le fattispecie mancanti è possibile intervenire in sede regolamentale.

Con la pubblicazione del decreto si rende necessaria, per il 2024, la riapprovazione delle aliquote da parte di tutti i Comuni, anche nell'eventualità che vengano confermate quelle in vigore nel 2023. Il decreto prevede che i Comuni debbano elaborare il prospetto con le aliquote scelte tramite l'applicazione informatica disponibile nella sezione del portale del federalismo fiscale. La delibera approvata senza il prospetto è improduttiva di effetti.

Può manifestarsi, per i Comuni, la concreta possibilità che alcune aliquote in uso non siano più confermabili nel 2024; è quindi opportuno verificare che, le aliquote vigenti, siano compatibili con quelle approvabili sulla base del prospetto ministeriale.

Di seguito il link all'allegato A del DM "Fattispecie ai fini della diversificazione delle aliquote IMU".

[Allegato A](#)

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.