



N° 12 / 2024

“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

IMU, esenzione per gli immobili rurali strumentali, prevalenza dell'accatastamento in D/10 rispetto all'attività agricola

La Corte di Giustizia tributaria di secondo grado del Piemonte, con la sentenza n.601 del 15 novembre scorso, ha stabilito che, nel caso di immobile "rurale" accatastato nella categoria D/10, la mancanza dei requisiti di strumentalità all'attività agricola da parte del richiedente l'esenzione ai fini IMU, non inficia la spettanza dell'agevolazione poiché, ciò che rileva ai fini della fruizione dell'esenzione è il dato oggettivo dell'accatastamento alla relativa categoria.

Il caso riguarda l'impugnazione da parte di un contribuente di un avviso di accertamento IMU relativo all'anno 2016 riferito ai fabbricati ed ai terreni agricoli posseduti nel territorio comunale e per i quali il Comune riteneva non sussistessero i requisiti per considerarli strumentali all'attività agricola di tipo imprenditoriale.

I Giudici di prime cure accoglievano parzialmente il ricorso per il solo fabbricato di categoria D/10. La Corte specificava che, secondo la normativa di riferimento, *"ai fini della fruizione dell'esenzione per gli immobili classificati come "rurali" ciò che rileva è il dato oggettivo dell'accatastamento alla relativa categoria"*.

In virtù di questo principio, quindi, il Comune non avrebbe dovuto accertare il mancato versamento dell'Imposta ma impugnare semmai l'attribuzione della categoria catastale D/10 motivando e dimostrando l'assenza dei requisiti di ruralità, cosa che non è avvenuta.

Il Comune proponeva appello avverso la sentenza di primo grado censurando la pronuncia per difetto di motivazione e per violazione della disciplina in materia di attribuzione dei requisiti di ruralità agli immobili ai fini fiscali. L'unità immobiliare in questione non risultava, secondo il Comune, caratterizzata, nell'anno di imposta accertata, dallo svolgimento di alcuna attività

strumentale a quella agricola, come dimostrato dall'estratto INPS relativo alla posizione del contribuente.

Inoltre, secondo l'ente, l'esenzione IMU nel caso di specie non può configurarsi. Questo perché, le disposizioni previste dall'art. 2135 c.c. circa la qualifica di imprenditore agricolo, e quanto contenuto nella Circolare del 16 maggio 2006, n. 4 dell'Agenzia del Territorio, secondo cui, ai fini del corretto classamento dei fabbricati strumentali all'attività agricola e per definire la concreta strumentalità all'attività agricola del fabbricato, è necessario avere riguardo all'effettiva prevalente attività svolta in difetto della quale il classamento deve essere effettuato in D/7 o in D/8 in luogo di D/10, non trovano riscontro nell'effettiva attività svolta dal contribuente.

Ed anche se all'immobile in questione dovessero essere riconosciute applicabili le agevolazioni richieste dal contribuente, la sussistenza di tali presupposti risulterebbe comunque soggetta all'onere della prova, che avrebbe dovuto essere resa mediante una specifica dichiarazione ICI/IMU per permettere al Comune di esercitare il proprio potere di controllo.

La Corte osserva che la consolidata giurisprudenza ha affermato a partire dalla sentenza del 2009 delle Sezioni Unite, secondo cui *"in tema di ICI, l'immobile che sia stato iscritto nel catasto dei fabbricati come "rurale", con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'art. 9 del d.l. n. 557 del 1993, conv. in legge n. 133 del 1994, non è soggetto all'imposta"*. Qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, sarà onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento, restando, altrimenti, il fabbricato medesimo assoggettato ad ICI. Allo stesso modo, il Comune dovrà impugnare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta.

Questo il tenore delle successive pronunce che hanno aderito ai principi sopra esposti ed anzi, gli stessi principi, sono stati rafforzati quando in alcune pronunce, è stato aggiunto che *"ai fini del trattamento esonerativo rileva l'oggettiva classificazione catastale dell'immobile, senza che assuma rilevanza la strumentalità dell'immobile all'attività agricola"*.

In conclusione, la Corte rigetta l'appello poiché privo di fondamento.

[Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Piemonte, sentenza n.601 del 15 novembre 2024](#)

Esenzione IMU per gli alloggi sociali: ribadita la necessità di dimostrare i requisiti

La Corte di giustizia tributaria di secondo grado delle Marche, con la sentenza n. 751/2024 ha ribadito la necessità di rispettare determinati requisiti al fine di poter ottenere l'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

La vicenda trae origine dall'impugnazione da parte dell'Ente regionale per l'abitazione pubblica (ERAP) di un avviso di accertamento emesso dal Comune per gli anni 2018 e 2019 con il quale l'amministrazione comunale chiedeva il versamento dell'IMU per gli immobili destinati ad alloggi sociali.

La Corte, con il caso in esame, ha affrontato la questione riguardante l'interpretazione dei requisiti definiti dal Dm 22 aprile 2008, che stabilisce appunto le condizioni affinché un immobile possa qualificarsi come "alloggio sociale" e quindi accedere all'esenzione IMU.

I Giudici di prime cure avevano respinto il ricorso ritenendo che non spettasse l'esenzione dal pagamento dell'IMU ma spettasse al contribuente solo la detrazione di 200 euro, in applicazione dell'art. 13 c. 10 del D.L. 201/2011. Questo perché, a detta della Corte, gli immobili in questione non rientrerebbero nella definizione di alloggi sociali e l'ente regionale non aveva in ogni caso fornito prove sufficienti sulla natura sociale degli alloggi.

L'ERAP quindi presentava appello contro la sentenza di primo grado sostenendo che gli alloggi in questione rientrano nella definizione di alloggi sociali come da D.M. 22.04.2008, e dovrebbero essere esenti da IMU ai sensi dell'art. 13 comma 2 lett. b) del D.L. 201/2011. Gli alloggi, inoltre, sempre secondo ERAP, sono gestiti secondo le normative regionali che li qualificano come alloggi sociali ed ancora ricorda come la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 23680/2020, avesse riconosciuto l'esenzione IMU per alloggi sociali senza necessità di dichiarazione preventiva.

Per i Giudici di secondo grado l'appello non merita accoglimento.

In prima istanza si ricorda come per l'inquadramento dell'alloggio nella categoria "sociale" non è sufficiente la mera autodichiarazione presentata dell'Erap ma si rende necessaria la dimostrazione della sussistenza di requisiti richiesti dalla legge. Se la ricorrente non ha fornito

alcuna prova della “attitudine” sociale degli immobili in questione la pretesa tributaria del Comune risulta legittima.

Si rammenta la definizione del dato normativo del DM 22 aprile 2008 (ex art. 1, comma 2): *“è definito «alloggio sociale» l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*.

La Corte ribadisce quindi l’obbligo da parte del contribuente di dimostrare, per ogni singolo immobile, il possesso dei “requisiti di legge per essere classificate come alloggi sociali”, cosa che, nel caso in esame non è avvenuta.

In merito alla richiamata sentenza di Cassazione, i Giudici fanno notare che, in quel caso, la Corte aveva individuato un elemento essenziale per cui, in quella determinata fattispecie era innegabile la natura di alloggio sociale degli immobili e non era quindi necessaria la prova.

Le caratteristiche strutturali degli alloggi, in quel caso, erano ben note al Comune che provvedeva alla gestione dell’iter di assegnazione in locazione permanente agli aventi diritto collocati nelle graduatorie formate dal comune stesso. Inoltre, sempre nella richiamata Cassazione del 2024, la natura di “alloggio sociale” è stata chiaramente attribuita con legge di una diversa regione e quindi può riguardare solo quella fattispecie specifica a differenza invece della fattispecie in esame dove la natura di “alloggio sociale” non solo non è determinata dalla legge regionale ma nemmeno è pacifica.

Rimane dunque a carico del contribuente l’onere di fornire la prova della sussistenza dei requisiti di “alloggi sociali” degli immobili cosa che, come detto, ERAP non ha fornito rendendo difficile, anche per la Corte, accertare se, gli immobili in questione, abbiano o meno i requisiti degli alloggi sociali.

[Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado delle Marche, sentenza n.751/2024](#)

Canone “antenne” in vigore solo dall’1.1.2022

Il Tar di Parma, con la sentenza n. 352 del 29 novembre 2024, ha affrontato la problematica relativa al canone unico relativamente alle antenne.

Il contraddittorio nasce dall’avviso di pagamento ricevuto da una società che commercializza servizi di comunicazione elettronica. La ricorrente contesta gli importi richiesti dal Comune in quanto, con l’introduzione di un canone unico patrimoniale di gran lunga superiore a canoni e oneri cui erano assoggettate in precedenza le medesime occupazioni di suolo pubblico, si sarebbe violato il principio di tendenziale invarianza del gettito cristallizzato dall’art. 1, comma 817, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160. E ancora, la ricorrente prospetta l’applicabilità al caso di specie della disposizione di cui all’art. 1, comma 831 bis, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, introdotto dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, in sede di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 che recita testualmente *“gli operatori che forniscono i servizi di pubblica utilità di reti e infrastrutture di comunicazione elettronica di cui al codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e che non rientrano nella previsione di cui al comma 831 sono soggetti a un canone pari a 800 euro per ogni impianto insistente sul territorio di ciascun ente. Il canone non è modificabile ai sensi del comma 817 e ad esso non è applicabile alcun altro tipo di onere finanziario, reale o contributo, comunque denominato, di qualsiasi natura e per qualsiasi ragione o a qualsiasi titolo richiesto, ai sensi dell’articolo 93 del decreto legislativo n. 259 del 2003 I relativi importi sono rivalutati annualmente in base all’in-dice ISTAT dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell’anno precedente. Il versamento del canone è effettuato entro il 30 aprile di ciascun anno in unica soluzione attraverso la piattaforma di cui all’articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82”*.

Di conseguenza, sostiene la ricorrente, proprio in ragione dell’evidente interesse pubblico connesso all’installazione degli impianti di comunicazione elettronica, il Legislatore ha ritenuto opportuno chiarire esplicitamente la misura del relativo canone, così come la sua immodificabilità e piena esaustività.

Infine, specifica che nel Regolamento del Comune vi è una specifica clausola di automatico adeguamento alle norme sopravvenute, ragion per cui il comma 831-bis troverebbe immediata applicazione, con la conseguenza che l'ammontare del canone deve essere parametrato alla somma di € 800,00 per ogni impianto.

Il Comune, nelle sue controdeduzioni, ribadisce che le tariffe del canone unico patrimoniale sarebbero state stabilite nel pieno rispetto del principio di tendenziale invarianza del gettito, sancito dall'art. 1, comma 817, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, tant'è che per l'anno 2021, alla contribuente è stato richiesto di corrispondere lo stesso importo versato per le annualità precedenti.

Per quanto riguarda poi l'applicazione dell'art. 1, comma 831 bis, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, invocata dalla ricorrente, ritiene che non possa essere invocato per il calcolo del canone dovuto per l'annualità 2021, trovando applicazione a far data dal 1° gennaio 2022.

I Giudici ritengono il ricorso in parte inammissibile ed in parte infondato.

L'inammissibilità la Corte la riferisce alle doglianze che riguardano la presunta violazione, da parte degli atti impugnati, del principio di tendenziale invarianza del gettito di cui all'art. 1, comma 817, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160. Tale articolo prevede che il nuovo canone unico patrimoniale sia disciplinato dagli enti in modo da assicurare un gettito pari a quello conseguito dai canoni e dai tributi che ne sono sostituiti, fatta salva, in ogni caso, la possibilità di variare il gettito attraverso la modifica delle tariffe.

In verità, inoltre, la norma pronuncia il principio della tendenziale invarianza del gettito, che delimita il potere degli enti di aumentare il canone ponendo un tetto massimo insuperabile (il gettito dell'anno precedente).

Nel caso in esame, proseguono i Giudici, tale principio non è stato violato perché, come risulta dagli atti (canoni di locazione), vi è un allineamento delle tariffe applicate alla ricorrente (in seguito all'istituzione del nuovo canone) ai canoni in precedenza dovuti per l'occupazione delle aree comunali.

Il ricorso è invece in parte infondato in riferimento alla pretesa applicazione alla fattispecie *de qua agitur* della disposizione di cui all'art. 1, comma 831 bis, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 secondo il quale *“gli operatori che forniscono i servizi di pubblica utilità di reti e infrastrutture di comunicazione elettronica di cui al codice delle comunicazioni elettroniche, di*

cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e che non rientrano nella previsione di cui al comma 831 sono soggetti a un canone pari a 800 euro per ogni impianto insistente sul territorio di ciascun ente. Il canone non è modificabile ai sensi del comma 817 e ad esso non è applicabile alcun altro tipo di onere finanziario, reale o contributo, comunque denominato, di qualsiasi natura e per qualsiasi ragione o a qualsiasi titolo richiesto, ai sensi dell'articolo 93 del decreto legislativo n. 259 del 2003 I relativi importi sono rivalutati annualmente in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente. Il versamento del canone è effettuato entro il 30 aprile di ciascun anno in unica soluzione attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82".

Tale disposizione, però, non è applicabile al caso di specie innanzitutto perché l'art. 1, comma 831-bis citato, che ha introdotto il "canone antenne" unico di importo pari a € 800,00 per ogni impianto esistente sul territorio, è una norma di portata innovativa e, come tale, priva di efficacia retroattiva.

In secondo luogo, il sopra citato articolo è stato introdotto dalla Legge 29 luglio 2021, n. 108, in vigore dal 31 luglio 2021, in sede di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2021, n. 77 e prevede che *"il versamento del canone è effettuato entro il 30 aprile di ciascun anno in unica soluzione"*. Quindi, la citata disposizione normativa, in vigore dal 31 luglio 2021, prevedendo l'obbligo di versamento del canone in un'unica soluzione entro il 30 aprile di ogni anno, non può che trovare applicazione dal 1° gennaio 2022.

[Tar di Parma, sentenza n. 352 del 29 novembre 2024](#)



Imposta di soggiorno, per l'avviso di accertamento vanno considerati i pernottamenti dichiarati dai gestori

La Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Roma, con la sentenza n. 14012/6/2024, ha stabilito che, il calcolo sull'imposta di soggiorno deve essere effettuato considerando i pernottamenti effettivi dichiarati dai gestori ai fini fiscali non sui dati comunicati alle questure.

Il caso riguarda un avviso di accertamento emesso da un comune romano nei confronti di una società che gestisce una struttura ricettiva. Al contribuente veniva contestata l'infedele denuncia risultando l'imposta calcolata secondo un numero di pernottamenti inferiore a quello comunicato dall'Agenzia delle Entrate.

La ricorrente poneva all'attenzione della Corte il fatto che il dato effettivo e rilevante è solamente quello dichiarato ai fini fiscali che tiene conto dei pernottamenti esclusi poiché alcune piattaforme di prenotazione trattengono già l'imposta dei pernottamenti incassati e di quelli esenti dal versamento dell'imposta. Inoltre, si legge nel ricorso, la società ricorrente ha contestato al Comune di non aver provato i motivi per cui ha chiesto l'imposta per i pernottamenti in esubero, di cui non ha evidenziato le modalità di calcolo e ha lamentato che tale scarsa chiarezza, oltre a violare l'art. 7 dello Statuto del contribuente, rende impossibile una compiuta difesa.

Il Comune, di contro, sosteneva che il dato rilevante era invece quello fornito dall'Agenzia delle Entrate e che la dichiarazione ai fini fiscali non era sufficiente a dimostrare eventuali esclusioni e/o esenzioni.

Premesso che solo in caso di omessa dichiarazione il Comune ha facoltà di emettere un accertamento induttivo dove l'onere della prova è a carico del contribuente, la Corte ha accolto le doglianze della ricorrente condannando l'operato dell'Ente.

La normativa vigente, osserva la Corte, si limita a stabilire che il tributo vada pagato in proporzione ai pernottamenti effettivi dei soggiornanti decurtati gli esenti, per cui l'amministrazione fiscale non può porre a carico del responsabile di imposta, di propria unilaterale iniziativa, l'onere di sovvertire un calcolo dell'Ufficio che si basa sui dati aggregati sovradimensionati raccolti dalle Questure ad altri fini poiché tali dati, infatti, per una serie di ragioni diverse non danno contezza dell'effettivo numero dei pernottamenti.

Tali dati, nello specifico, comprendono il numero dei clienti e il numero delle notti prenotate, che sono "fotografati" al momento del check in nella struttura ricettiva, ma non corrispondono con ogni evidenza alle notti effettive di soggiorno, il cui computo finale si può effettuare soltanto al momento del check out, in quanto, per diversi motivi, esso può risultare inferiore al primo. Inoltre, come detto, tali dati aggregati non tengono conto delle esenzioni dall'imposta di

soggiorno e includono anche persone che utilizzano le stanze durante il giorno senza pernottare, le quali dunque non sono soggette al tributo.

Il computo del tributo effettuato dal comune sulla base del confronto tra i pernottamenti dichiarati e quelli trasmessi alle Questure è del tutto fallace, in quanto i dati utilizzati per l'accertamento dell'imposta di soggiorno risultano inesatti per eccesso e costringe il contribuente a farsi carico dell'onere di provare una esenzione spettante non a lui stesso ma a soggetti terzi, ovvero i soggiornanti, con tutte le difficoltà che ne conseguono e che non sono in linea con il principio di lealtà che deve governare il rapporto tra Fisco e contribuenti.

Per i giudici, questo sistema di controllo ed accertamento adottato dai comuni non fa altro che produrre una quantità di contenziosi sovradimensionati che costringono i gestori a continui ricorsi.

In conclusione, la Corte ritiene regolare il pagamento del tributo sulla base dei pernottamenti dichiarati dalla società gestore ritenendo rivedibile il comportamento dell'Ente, contrario ai principi di trasparenza, buona fede e correttezza e leale collaborazione, che devono governare il rapporto tra Fisco e contribuenti. Continuare a prendere come riferimento soltanto i dati riportati sul Portale Alloggiati della Questura non può che ledere il rapporto di collaborazione, appunto, tra fisco e contribuenti.

[Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Roma, sentenza n.14012/6/2024](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

La soggettività nel caso di cessione con riserva di proprietà

Il contratto di compravendita con riserva di proprietà è sempre più frequente nelle compravendite immobiliari, agevolando il trasferimento di immobili, permettendo di rateizzare il pagamento del prezzo.

Sul tema del trasferimento della soggettività passiva in capo all'acquirente, conta una riflessione proposta dal notariato con lo Studio 103-2022/T che comunque poco convince e risulta non allineata né con la prassi operativa degli uffici, né con i contributi della dottrina.

La vendita con riserva di proprietà

Il contratto di "vendita con riserva di proprietà", ovvero "vendita con patto di riservato dominio" è un istituto che consente di introdurre nei contratti di compravendita una forma di tutela per il soggetto che aliena il bene, quando egli non abbia ancora interamente incassato il prezzo pattuito con la controparte.

Il patto di riservato dominio che caratterizza questo contratto è posto a tutela delle ragioni del venditore, il quale si riserva la proprietà dell'oggetto fino al pagamento dell'ultima rata del prezzo pattuito per tale compravendita.

Introducendo questa clausola, egli può tutelarsi dal rischio di eventuali inadempimenti o illeciti posti in essere dal compratore. La vendita realizzata sotto la clausola di riserva della proprietà è sospensivamente condizionata al versamento dell'intero prezzo, mentre gli altri effetti contrattuali, tra cui la consegna del bene, si producono immediatamente alla stipula. Inoltre, con la stipula di tale contratto, comunque l'acquirente assume in capo a sé i rischi della cosa sin dal momento della consegna.

L'effetto traslativo della vendita viene subordinato al pagamento dell'ultima rata, sulla base di un accordo orientato in tal senso. L'articolo 1523 del codice civile afferma infatti che: "Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna."

La norma che attualmente regola la soggettività passiva IMU (peraltro in continuità con quanto in passato previsto ai fini ICI fino al 2012 e, successivamente, fino al 2019, con la precedente formulazione dell'IMU recata dal DL 201/11) è il comma 743 dell'art. 1 della L. 160/19, che stabilisce *quanto segue*:

“I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli. Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario. Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto. In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni”.

La tesi del notariato

Su tale tema consta una posizione del consiglio del notariato (Studio n. 103-2022/T) con la quale viene scelta una tesi sostanzialista che pone in capo all'acquirente la soggettività passiva IMU, anche se effettivamente la proprietà non si è trasferita con la sottoscrizione dell'atto vincolato; tale posizione si basa su una asserita assimilazione con il contratto di locazione finanziaria, regolato dal medesimo comma 743.

Non si deve dimenticare che, in relazione a tali contratti, esiste una specifica disciplina ai fini IMU che individua nell'utilizzatore il soggetto passivo del tributo, mentre nulla viene previsto per la vendita con riserva di proprietà.

Il notariato afferma infatti che l'identificazione del soggetto passivo nell'utilizzatore nel caso di leasing dovrebbe intendersi, dunque, non quale eccezione, ma come ulteriore specificazione della regola generale che definisce il presupposto; questo porterebbe a dire che, in tutti i casi in cui l'acquirente si trova in una posizione assimilabile a quella del proprietario perché può esercitare i diritti e le prerogative di questo, dovrà considerarsi soggetto passivo del tributo.

In altre parole, per il notariato, l'elencazione dei possessori dell'immobile che integrano l'obbligo del pagamento dell'IMU dovrebbe considerarsi non esaustiva.

Ciò posto, tale posizione, per quanto interessante, non pare che possa essere concretamente spesa, mancando adeguati supporti in tal senso; infatti, come peraltro notato nello stesso Studio, la dottrina (oltre che la prassi degli Uffici Tributi) segue una interpretazione più letterale del citato c. 743.

Conclusioni

Alla luce del dato normativo e dell'interpretazione giurisprudenziale, pare lecito circoscrivere la qualifica di soggetto passivo IMU al titolare di un diritto reale di godimento sul bene (tra cui appunto il proprietario), oppure al detentore qualificato nelle ipotesi espressamente previste dal richiamato comma 743 (coniuge assegnatario, concessionario di aree demaniali e, appunto, utilizzatore del contratto di leasing).

Conseguentemente, condividendo tale impostazione, occorre concludere che, nell'ipotesi in cui si stipulato un contratto di compravendita caratterizzato dalla clausola di riserva della proprietà, sarà il venditore il soggetto vincolato all'obbligo di corrispondere l'IMU per l'immobile compravenduto, senza ovviamente poter sfruttare alcuna agevolazione soggettiva che teoricamente potrebbe spettare all'acquirente.

Questo quantomeno fino al trasferimento della proprietà in capo all'acquirente stesso, che avverrà solo con il versamento integrale del prezzo.

Notizie Flash

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



Riaperti i termini per la certificazione del minor gettito IMU 2021 su beni esenti per sfratto da morosità

Il Viminale, mediante provvedimento del 29 novembre scorso, ha riaperto i termini per la presentazione della certificazione della perdita di gettito Imu per l'anno 2021 accertata alla data del 31 dicembre 2023.

La certificazione riguarda i beni di proprietari locatori che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità. La riapertura dei termini si è resa necessaria in virtù del consistente numero di enti che ancora non ha prodotto la certificazione nonostante il versamento dell'acconto per la perdita del gettito Imu per l'anno 2021.

Il modello informatizzato deve essere compilato inserendo l'importo della perdita di gettito Imu per l'anno 2021 derivante dai commi 1 e 2 dell'articolo 4-ter del decreto legge 25 maggio 2021 n. 73, incluso l'importo delle minori entrate derivanti dai rimborsi concernenti la prima o unica rata Imu 2021, accertata alla data del 31 dicembre 2023, il numero di immobili esenti e il valore della base imponibile esente a tale titolo.

[TESTO DEL PROVVEDIMENTO DEL VIMINALE](#)

I parcheggi dei centri commerciali sono soggetti alla TARI

Prendendo spunto da una sentenza della Corte di Cassazione dello scorso 15 novembre sembra opportuno chiarire, ancora una volta, l'assoggettamento al prelievo TARI dei parcheggi destinati ai clienti di un punto vendita aperto al pubblico per lo svolgimento di un'attività commerciale.

La motivazione risiede sul principio che il parcheggio è un'area che produce rifiuti.

La Cassazione, infatti, aveva precisato che *“la tassazione è esclusa solo per le aree scoperte che, ai sensi del codice civile, presentano la condizione della pertinenza soggettiva e oggettiva rispetto al locale o all’area principale e purché non siano operative”*. Per chiarire il concetto, l’operatività delle aree è data dall’effettiva idoneità a produrre rifiuti ulteriori rispetto al locale e all’area principale.

Il tenore delle recenti sentenze e non solo va in questa direzione, i parcheggi sono frequentati da persone e le persone sono potenzialmente produttive di rifiuti, a meno che l’interessato non provi con una documentazione adeguata di avere diritto all’esonero. Di diverso trattamento, invece, le aree cortive, i giardini condominiali, le aree di accesso ai fabbricati civili anche se, per ottenere l’esenzione dal versamento del tributo, anche per le aree cosiddette pertinenziali, l’onere della prova spetta al contribuente.

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