

N° 5 / 2017

“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, Giovanni Chittolina e Paolo Salzano



ICI: istituto religioso che svolge attività scolastica non commerciale

La Sentenza in commento fa riferimento alla controversia sorta in seguito alla notifica di quattro avvisi di accertamento ICI per le annualità dal 2002 al 2006 un Ente religioso che utilizzava un immobile per lo svolgimento di attività scolastica e per il quale, l'Ente stesso, riteneva applicabile l'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504/92.

La Suprema Corte nella sentenza n. 12271 del 17 maggio scorso, rileva che, in tema di ICI, le disposizioni di cui all'art. 7, comma 2-bis, del D.L. n. 203/05, che ha esteso l'esenzione disposta dall'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504/92, alle attività indicate nella medesima lettera a prescindere dalla natura eventualmente commerciale delle stesse, e all'art. 39 del D.L. n. 223/06, convertito nella Legge n. 248/06, che ha sostituito il comma 2-bis dell'art. 7 citato, estendendo l'esenzione alle attività che non abbiano esclusivamente natura commerciale, non si applicano retroattivamente, trattandosi di disposizioni che hanno carattere innovativo e non interpretativo. In aggiunta inoltre è da considerare in ogni caso che l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504/92, anche in base all'evoluzione di cui all'art. 7, comma 2-bis, del D.L. n. 203/05, convertito dalla Legge n. 248/05, impone di considerare in senso non esclusivamente commerciale le attività sanitarie e assistenziali che, in ciascun ambito territoriale e secondo la normativa ivi vigente, per le concrete modalità di svolgimento, non siano orientate alla realizzazione di profitti, senza che rilevi il mero fatto dell'esistenza di una convenzione pubblica alla base di tale attività. L'onere di dimostrare la sussistenza dei requisiti necessari per poter usufruire dell'esenzione spetta al contribuente, il quale deve necessariamente provare che l'attività cui l'immobile è destinato, pur rientrando tra quelle esenti (assistenziale e sanitario), non sia svolta con le modalità di un'attività commerciale ed abbia quelle finalità solidaristiche alla base delle ragioni di esenzione. Spetta invece al Giudice di merito l'obbligo di accertare in concreto le circostanze fattuali, senza far ricorso ad astrazioni argomentative.

Identica questione può esser calzante con riferimento all'attività didattica o ad altre attività considerate dalla norma.

I Giudici ribadiscono inoltre il concetto per il quale l'esenzione dall'Imposta prevista dall'art. 7, comma 1, lett. i), del D.lgs. n. 504/92, è subordinata alla compresenza di due requisiti:

- Il requisito soggettivo, costituito dallo svolgimento di tali attività da parte di un ente che non abbia come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali;
- il requisito oggettivo, rappresentato dallo svolgimento esclusivo nell'immobile di attività di assistenza o di altre attività equiparate, il cui accertamento deve essere operato in concreto, verificando che l'attività cui l'immobile è destinato, pur rientrando tra quelle esenti, non sia svolta con le modalità di un'attività commerciale.

In conclusione si può considerare di fatto un accertamento da parte del Giudice circa l'esercizio con modalità "non commerciali" di una determinata attività che secondo la norma potrebbe astrattamente considerarsi esente. La sussistenza del requisito oggettivo, che deve essere dimostrato dal contribuente, non può essere desunta solo ed esclusivamente analizzando la documentazione attestante il tipo di attività cui l'immobile è destinato. Occorre invece verificare che l'attività non venga svolta in concreto con le modalità di un'attività commerciale, pur rientrando tra le fattispecie esenti.

Corte di Cassazione, sentenza n.12271 del 17 maggio 2017



ICI/IMU: F3 fabbricato di nuova costruzione

Con sentenza n. 11694 dell' 11 maggio 2017 la Corte di Cassazione stabilisce che il classamento dell'immobile nella categoria fittizia F/3 ("unità in corso di costruzione") non è in ogni caso motivo sufficiente per la tassazione ICI (ora IMU) del fabbricato, in quanto è da ritenersi significativo unicamente l'accatastamento reale, perché l'accatastamento fittizio, istituzionalmente privo di rendita, non fornisce la base imponibile ex art. 5 del d.lgs. 504/1992, né evidenzia una fattispecie autonoma per capacità contributiva. Come comportarci quindi in presenza di tale classamento?

L'imposta in questo caso può essere desunta sulla base imponibile determinata applicando i dettami dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 504/1992 che recita:

“In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”

Corte di Cassazione, sentenza n.11694 del 11 maggio 2017



ICI/IMU: l'immobile di categoria A/10 non può essere l'abitazione principale

Il Comune di Latina ha impugnato per Cassazione la sentenza CTR Lazio che aveva respinto l'appello avverso la decisione CTP in accoglimento del ricorso contro l'accertamento ICI relativo agli anni 2008-2009. La CTR ha sostenuto che l'immobile oggetto dell'avviso era qualificabile prima casa, alla luce del certificato di residenza del contribuente e delle utenze pagate per uso domestico. Il Comune ha sostenuto la nullità della sentenza per non avere tenuto conto delle risultanze catastali, che qualificavano l'immobile adibito ad uso ufficio/studio (cat. A/10) e la destinazione d'uso sarebbe stata arbitrariamente modificata dal contribuente.

La Suprema Corte, con l'Ordinanza n. 8017/2017 – Sez. VI Civ. – ha dichiarato che ai fini dell'applicazione del trattamento esonerativo ICI rileva l'oggettiva classificazione catastale dell'immobile, che se iscritto nella categoria A/10 è soggetta ad imposta. Spetta al contribuente impugnare l'atto di classamento se ritiene erronea l'iscrizione attribuita. Per tale motivo, la Corte ha cassato la sentenza impugnata ed ha rinviato alla CTR, in diversa composizione, che si atterrà al principio sopra esposto.

Corte di Cassazione, ordinanza n. 8017/2017



ICI/IMU: il diritto di superficie si applica dalla stipula della convenzione

La sentenza n.10549 del 3 maggio 2017 della Corte di Cassazione, chiarisce come non sia nelle possibilità del comune esentare un contribuente dal pagamento dell'ICI/IMU a fronte della stipula di una convenzione.

Il principio di riferimento, alla base della decisione presa, è quello per cui queste imposte sono state istituite per essere destinate alla raccolta dei mezzi necessari alla realizzazione delle finalità istituzionali dell'ente e la loro applicazione deve quindi essere, nel rispetto delle norme, totalitaria.

I Giudici si sono pronunciati in seguito all'impugnazione, da parte del proprietario di una struttura alberghiera da riqualificare, dell'avviso di accertamento Ici con il quale il Comune pretendeva il pagamento dell'Imposta per l'anno 2003. L'atto impositivo veniva annullato parzialmente dalla Commissione tributaria provinciale e la relativa sentenza veniva ulteriormente modificata in appello con la riduzione della base imponibile del 50%.

Il giudice del grado di appello riteneva che il diritto di superficie e il pertinente carico tributario decorressero fin dalla stipula delle convenzioni, con le quali il Comune aveva affidato alla contribuente la riqualificazione della struttura alberghiera, concedendole di realizzarvi e gestirvi un parcheggio interrato e un centro talassoterapico. Il giudice del gravame precisava che il debito tributario non era stato oggetto di una valida esenzione convenzionale, ma riduceva ulteriormente l'imponibile del 50% per l'incidenza dei lavori sul valore dell'area.

I Giudici della Cassazione hanno rigettato il ricorso della contribuente che insisteva nell'affermare l'esistenza di una valida esenzione convenzionale dell'imposta, partendo dalla definizione civilistica del diritto di superficie che è: *“il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà”*. La Corte inoltre specifica che: *“la convenzione, sottoscritta tra contribuente ed ente impositore, non può **in alcun modo** prevedere ipotesi di esenzione del tributo, imposta o tassa che sia, in quanto l'ente impositore può rinunciare alla propria autonomia impositiva solo quando il titolo di esenzione è precisato nel precetto normativo”*. Ne consegue quindi che, in presenza del presupposto impositivo, il contribuente è tenuto al pagamento del tributo, salvo che non ricorrano le ipotesi di esenzione o altre forme di agevolazione espressamente previste dalla legge.

E ancora, l'obbligazione tributaria non può essere barattata con altre forme di corrispettivo, anche se, in ipotesi, risultassero più convenienti.

La Corte si era espressa in analoga maniera già in ambito Rifiuti la cui tassa, essendo destinata al procacciamento dei mezzi necessari alla realizzazione delle finalità istituzionali del comune, deve essere applicata *“ uniformemente nei confronti di tutti coloro che la legge individua come*

soggetti passivi, con conseguente inderogabilità convenzionale di tale obbligo da parte dell'ente locale e nullità delle relative clausole di esonero dall'obbligazione”.

Corte di Cassazione, sentenza n.10549 del 3 maggio 2017



ICI/IMU: area destinata a polo ospedaliero

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 9791 del 19 aprile 2017 ha stabilito che il terreno destinato alla realizzazione del polo ospedaliero ed universitario gode della esenzione dall'ICI anche se l'area non è stata ancora in concreto utilizzata per lo svolgimento dell'attività sanitaria o didattica, rigettando così il ricorso presentato dal Comune di Perugia avverso la decisione della CTR che aveva confermato la CTP relativamente ad un avviso di accertamento ICI per l'anno 2003 che era stato dichiarato illegittimo.

L'area oggetto di controversia era stata attribuita dal Comune di Perugia all'Università nel 2002 con il rilascio della concessione ad edificare con destinazione ad attività ospedaliera e didattica. Il Comune aveva emesso avviso di accertamento nella considerazione che nel 2003 (anno di imposizione) non risultava ancora realizzato alcun edificio per i fini esenti.

Correttamente, secondo il Supremo Collegio, l'Avvocatura dello Stato in difesa dell'Università ha rilevato che la normativa recata dall'art. 7, comma 1, lettera i) del D.Lgs. n. 504/1992 va interpretata nel senso che l'esenzione spetta per gli immobili destinati alle attività agevolate anche nell'arco temporale precedente all'ultimazione dei lavori di edificazione: in caso contrario le aree fabbricabili sarebbero escluse dall'esenzione, sebbene si tratti di immobili posseduti ed utilizzati dai soggetti contemplati nelle disposizioni agevolative.

Quanto alla destinazione parziale dei locali adibiti a bar ristorante nell'ambito del progetto, la Corte ha osservato che è il Comune ad avere rilasciato la concessione ad edificare, e la eventuale prevalenza della destinazione commerciale su quella didattico ospedaliera avrebbe dovuto e potuto essere rilevata e documentata sin dall'atto di accertamento. La Corte ha infine ricordato che l'esenzione disposta dall'art. 7, comma 1, lettera l) tende ad escludere dal beneficio il contribuente che destini esclusivamente ad attività aventi natura commerciale gli immobili, e non ad imporre la decadenza per uso solo parzialmente commerciale. Quindi, solo dopo l'avvenuta edificazione e la accertata destinazione di parte di essa a finalità commerciali i relativi fabbricati saranno soggetti ad ICI, subendo un trattamento fiscale non agevolato.

In conclusione, sussistendo i presupposti soggettivi per la esenzione, il successivo utilizzo commerciale di parte minore e complementare delle aree non inficia la destinazione dell'area e può assumere rilievo solo quando sia in concreto apprezzabile la destinazione dell'edificio costruito, per quella parte, in ipotesi, sottratta all'agevolazione.

[Corte di Cassazione, sentenza n.9791 del 19 aprile 2017](#)



ICI: aree fabbricabili basta il piano urbanistico anche senza attuazione

È corretto che il Comune a pretenda la tassazione ICI sui terreni in maniera conseguente all'attribuzione del carattere di edificabilità da parte del piano regolatore generale. Va, infatti, considerato fabbricabile il terreno in ragione del solo piano urbanistico, anche senza attuazione. Non si può pretendere in tal caso l'applicazione del regime per il terreno agricolo.

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 10476 del 27 aprile scorso si è pronunciata in merito al ricorso presentato da un contribuente avverso la sentenza della CTR della Sicilia che aveva rigettato l'appello in relazione ad accertamento ICI per l'anno 2007. L'unica motivazione a supporto del ricorso in Cassazione è la violazione dell'art. 2, c. 1, lett. b) ed artt. 5 e 7 del D.Lgs. n. 504/1992, essendo stata considerata fabbricabile un'area agricola in ragione della sola previsione dei piani urbanistici generali, in carenza degli strumenti attuativi.

I Giudici hanno rilevato in primo luogo che il contribuente aveva intrapreso l'attività agricola in data successiva all'annualità di imposizione, non risultando in precedenza la sua iscrizione nell'elenco degli imprenditori agricoli autonomi e su tale punto non vi è stata impugnativa della sentenza, essendosi quindi, secondo la consolidata giurisprudenza, formato il giudicato definitivo.

Il Supremo Collegio ha poi riaffermato il principio secondo cui *“l'edificabilità dell'area deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita dal piano regolatore del Comune, come ribadito dalle numerose sentenze della Corte, in un quadro normativo segnato anche dalla Ordinanza n. 41/2008 della Corte Costituzionale che ha dichiarato inammissibile la questione di illegittimità della norma di interpretazione autentica recata dall'art. 36, c. 2, del D.L. n. 223/2006”* che recita testualmente : *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune,*

indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Corte di Cassazione, sentenza n.9791 del 19 aprile 2017



ICI: la notifica della rendita catastale non spetta al Comune

La Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 8381 del 31 marzo 2017 ha affermato che, in tema di imposta comunale sugli immobili, il contribuente che si avvalga della procedura Docfa (Documento Catasto Fabbricati) ai fini della determinazione della rendita catastale, pone in essere un'attività collaborativa e il Comune può effettuare accertamenti in presenza di dati comunque acquisiti, con la conseguenza che l'Ici dovuta è correttamente commisurata alla rendita catastale attribuita tempo per tempo dal competente ufficio. Ciò comporta che l'ente locale nell'emettere l'avviso di liquidazione del tributo, non solo non ha la necessità di notificare la rendita, proposta ma può motivare il proprio provvedimento sulla scorta dei dati contenuti nella medesima proposta Docfa, in quanto noti al contribuente. La vicenda coinvolge una società che si era vista notificare un avviso di accertamento ICI per l'anno 2006 per omesso pagamento.

La contribuente produceva ricorso adducendo che l'ente impositore non aveva provveduto a notificare l'attribuzione della rendita catastale proposta con la procedura Docfa; il ricorso aveva esito positivo sia in primo che in secondo grado ma il Comune, nelle proprie convinzioni, ha proposto ricorso per Cassazione.

I Giudici del Palazzaccio affermano che a nulla rileva che l'attività di liquidazione non sia preceduta dalla comunicazione del classamento definitivo, sia perché la stessa è imposta al competente ufficio tecnico e non già al Comune, ente del tutto estraneo all'adozione dell'afferente provvedimento, sia perché l'omissione non inficia in alcun modo l'attività del Comune, costituendo la notificazione, ai sensi dell'articolo 74, Legge n. 342/2000, condizione di efficacia solo degli atti fondati sull'attribuzione della rendita catastale decorrente dal 1 gennaio 2000, mentre per quelli fondati su rendita attribuita entro il 31 dicembre 1999 (come nella specie) l'imposta dovuta in base al classamento, che il comune può legittimamente richiedere, ha effetto dalla data di adozione e non da quella di notificazione. In definitiva, affermano i

Giudici, l'attività amministrativa/tributaria dell'ente impositore non può essere aggravata di un ulteriore adempimento che, al massimo, potrebbe assumere solo un valore formale e non sostanziale, tenuto conto che la rendita è nota al contribuente in quanto **egli l'ha proposta all'ufficio erariale.**

Corte di Cassazione, ordinanza n.8381 del 31 marzo 2017



Tosap: il soggetto passivo è colui che occupa il suolo pubblico

Con la sentenza n.11885 del 12 maggio 2017 la Corte di Cassazione ha affermato che in ambito Tosap, la legittimazione passiva del rapporto tributario, in presenza di un atto di concessione o di autorizzazione rilasciato dall'ente locale, spetta, ai sensi dell'articolo 39 del Dlgs. 507/93, esclusivamente al soggetto titolare di tale atto e non ad altri soggetti ai quali sia stata successivamente affidata, dal primo o da suoi incaricati, la realizzazione delle opere alla quale occupazione è finalizzata.

Obbligato al pagamento della Tosap è il titolare dell'atto di concessione o autorizzazione all'occupazione.

L'affidamento in appalto dell'esecuzione dei lavori per i quali è stata chiesta l'autorizzazione e l'effettiva occupazione del suolo pubblico da parte dell'impresa appaltatrice non rilevano se non nel senso di una eventuale responsabilità solidale dell'impresa quale occupante di fatto.

Corte di Cassazione, sentenza n.11885 del 12 maggio 2017

Gli approfondimenti di Maggio

No della Cassazione alle agevolazioni al coadiuvante agricolo

a cura di Paolo Salzano

La Suprema Corte di Cassazione, con le Ordinanze n. 11979/2017, n. 12422/2017, n. 12423/2017, per la prima volta, prende posizione in merito ad una delicata questione in materia di ICI (ma che può essere estesa ai fini IMU ed ai fini TASI dato il richiamo compiuto dalla normativa), che vedeva nel recente passato una presa di posizione da parte del MEF (nota 20535/2016) ed una presa di posizione seguente questa nota e di tenore contrario da parte dell'ANCI Emilia Romagna: si tratta della "finzione giuridica di non edificabilità" prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs.504 del 30.12.1992, e riservata ai Coltivatori Diretti o Imprenditori Agricoli Professionali iscritti nella previdenza agricola.

In sostanza, la Cassazione ha sancito che tale agevolazione (che dall'anno di imposta 2016 si tradurrebbe in esenzione) non debba estendersi ai coadiuvanti agricoli, anche se iscritti negli appositi elenchi "ex Scau", di cui all'articolo 11 della Legge 9 del 9 Gennaio 1963: al contrario, il MEF proponeva, tramite la Nota sopra riportata, un'applicazione dell'agevolazione anche a favore dei coadiuvanti.

La diatriba ha visto impugnare tre distinti avvisi di accertamento con i quali il Comune Impositore chiedeva il versamento dell'ICI relativa agli anni di imposta 2005, 2006, 2007 con riferimento all'area edificabile di proprietà, così individuata dal Piano Regolatore Comunale, e concessa in affitto dalla proprietaria all'azienda agricola del figlio, della quale ella era, appunto, coadiuvante.

Secondo la ricorrente doveva applicarsi la previsione normativa di cui sopra e in forza della quale *"sono considerati non edificabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali"*.

Il primo grado di giudizio vedeva la ricorrente soccombente, ma l'appello proposto ai Giudici Regionali trovava l'accoglimento delle proprie tesi difensive: di parere opposto i Giudici della Suprema Corte, secondo i quali non poteva trovare applicazione quanto disposto dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/1992, per mancanza del requisito soggettivo.

A parere di chi scrive, la tesi dei Giudici di Piazza Cavour è assolutamente condivisibile: così come esposto nel Comunicato dell'Anci Emilia Romagna, il coadiuvante agricolo, sia esso possessore e coltivatore del proprio terreno, non può accedere all'agevolazione (ora esenzione) per mancanza del requisito soggettivo in quanto semplicemente non è un soggetto individuato dalla normativa, non essendo né Coltivatore Diretto né Imprenditore Agricolo Professionale ma, appunto, Coadiuvante.

La disciplina sopra riportata, prevedendo delle agevolazioni (dal 2016 delle esenzioni), detta una deroga al principio della capacità contributiva ed è pertanto norma eccezionale insuscettibile di interpretazione analogica, per il divieto contenuto nell'art. 14 delle cosiddette Preleggi. In altre parole, e come già rilevato dalla giurisprudenza, la normativa Ici (ma anche quella IMU/Tasi) non può essere interpretata estensivamente fino a ricomprendere fattispecie di attività agricola che non siano imprenditoriali (fra tutte, CTP Modena, Sentenza 119/2/2012 del 14 Marzo 2012).

Immobili a destinazione speciale – gruppo D

a cura di Giovanni Chittolina e Carlo Alberto Bettoni

L'approssimarsi della scadenza per il pagamento della **prima rata** dell'IMU e della TASI, prevista per il **16 giugno**, ci fornisce l'occasione di approfondire i principi che sottendono le modalità di determinazione delle imposte comunali relative ai fabbricati, con particolare riferimento alla categoria catastale del gruppo D.

Come noto, la fattispecie dei fabbricati è interessata tanto dal prelievo IMU quanto dal prelievo TASI, di regola calcolati facendo riferimento alla rendita iscritta agli atti catastali.

Il legislatore ha peraltro ritenuto opportuno attribuire un trattamento specifico per quei fabbricati che presentano una determinata classificazione catastale, inseriti nella categoria "D", che ordinariamente sono destinati allo svolgimento di attività produttive. Per tale specifica categoria catastale l'imposta è calcolata sulla base della rendita catastale per i fabbricati iscritti in catasto e sulla base dei cd "costi contabilizzati" per iscrivibili a Catasto ma privi di rendita.

Andiamo quindi ad approfondire le tematiche inerenti la determinazione della base imponibile di quest'ultimo specifico criterio.

Per i fabbricati interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, classificati nel gruppo D e sforniti di rendita catastale, la base imponibile è determinata sulla base dei costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di specifici coefficienti. La base imponibile viene quindi calcolata classificando tutti i costi sostenuti per anno di formazione e applicando agli stessi i coefficienti stabiliti per l'anno di riferimento ed approvati con apposito decreto ministeriale (a tal fine si ricorda che il coefficiente per l'anno 2017, analogo all'anno precedente, è pari a 1,01%, come stabilito dal D.M. 14/4/2017 in G.U. del 28/4/2017).

Seguendo questo criterio, è di fondamentale importanza che il soggetto passivo individui l'anno di acquisizione del fabbricato e/o il sostentamento di spese incrementative capitalizzate. Il valore contabile preso a riferimento è infatti formato dal costo originario di acquisto o costruzione compreso del costo del terreno, dalle spese incrementative, dalle rivalutazioni economiche/fiscali effettuate e dagli eventuali interessi passivi capitalizzati. Tali valori sono

rilevanti così come risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in cui l'imposta è dovuta.

Possiamo inoltre aggiungere che, i medesimi criteri, devono essere applicati (in presenza di tutte le necessarie condizioni) anche qualora l'immobile del gruppo D sia concesso in locazione finanziaria (leasing).

Come evidenziato, l'applicazione del metodo dei costi contabilizzati (utilizzato in via esclusiva quando la base imponibile non può essere calcolata in base alla rendita catastale) è tassativamente subordinato alla contestuale presenza di tutte condizioni espressamente previste dalla norma:

1. I fabbricati devono appartenere esclusivamente a quelli a destinazione speciale identificati dalla categoria D;
2. I fabbricati devono poter essere iscrivibili al catasto, nel duplice senso che, l'utilizzo dei metodi contabili è correlato a quei fabbricati in relazione ai quali non è ancora stata presentata denuncia di costituzione all'Agenzia delle Entrate - Territorio competente o in relazione ai quali la richiesta di accatastamento non è ancora stata evasa con la conseguente mancata iscrizione dei valori immobiliari agli atti.
3. I fabbricati devono essere interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ovvero che siano iscritti, analiticamente per ciascun cespite, nel registro beni ammortizzabili l'acquisto e le eventuali spese incrementative. Con la conseguenza che il criterio dei "costi contabilizzati" non si rende applicabile ogni qual volta il fabbricato sia posseduto da soggetti privati, non imprenditori, ed ogni qual volta più unità immobiliari siano annotate congiuntamente e non distintamente nei libri contabili.

Solo la contestuale presenza delle condizioni sopra elencate, come prevede il co. 3 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92, permette l'utilizzo dei metodi contabili per il calcolo della base imponibile. Rimane sottinteso che, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello nel corso del quale è stata attribuita la rendita catastale, il valore imponibile ai fini IMU e TASI dei fabbricati deve essere determinato esclusivamente in base alla rendita attribuita ed iscritta agli atti catastali.

Notizie Flash

le ultime novità in materia di Tributi

a cura di Massimiliano Franchin e Manuel Artioli



Imposta di soggiorno nei comuni non capoluoghi di provincia

È di sicuro interesse la pronuncia del Tar Toscana che con la Sentenza n. 647 del 5 maggio scorso afferma che, ai fini dell'applicazione dell'Imposta di soggiorno nei comuni che non sono capoluogo di provincia, la regione deve adottare apposito elenco che individua i Comuni aventi vocazione turistica, come previsto dall'art. 4 Dlgs n. 23/2011.



Imu/Tasi la scadenza del 16 giugno si avvicina

Siamo oramai alle porte del tradizionale appuntamento con l'acconto Imu e TASI. Dopo i continui cambiamenti normativi degli ultimi anni, quest'anno i proprietari dovranno pagare l'imposta sui servizi municipali e la tassa sui servizi indivisibili sugli immobili diversi dall'abitazione principale, mentre sarà esente la prima casa fatta eccezione per gli immobili di lusso. Vediamo le principali informazioni per il pagamento della prima rata, relative alle scadenze e alle esenzioni previste.

La scadenza per il versamento della prima rata IMU e TASI è fissato per il 16 Giugno entro il quale si potrà versare il 50% dell'imposta o l'intero importo annuale; per il saldo invece la scadenza è fissata per il 18 dicembre dal momento che il 16 cadrà di Sabato.

Non sono tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui servizi indivisibili (TASI):

- i possessori di prima casa ove il contribuente dimora abitualmente e risiede anagraficamente a meno che non si tratti di abitazioni di lusso accatastate nelle categorie A/1 - A/8 - A/9 che verseranno l'imposta con aliquota ridotta e una detrazione di € 200,00, e relative pertinenze nella misura massima di una per categoria (C/2 - C/6 - C/7) anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

- Ai fini TASI coloro che hanno la propria abitazione principale **in affitto o in comodato d'uso gratuito**. In questo caso infatti si applica la stessa esenzione valida in generale su tutte le abitazioni principali. Il proprietario però degli immobili in questione è al contrario soggetto a tassazione nella percentuale stabilita dal comune (70% al 90%); non è previsto il versamento per l'occupante.
- le unità immobiliari adibite ad abitazione principale di soci assegnatari appartenenti alla cooperative edilizie a proprietà indivise, a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del D.Lgs. 19/5/2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- gli alloggi sociali ai sensi del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22/4/2008 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24/6/2008;
- una sola unità immobiliare appartenente a cittadini residenti all'estero che percepiscono una pensione nel Paese di residenza a condizione che il soggetto sia iscritto all'AIRE e che l'immobile non sia locato o dato in comodato d'uso;
- le abitazioni coniugali assegnate al coniuge a seguito di provvedimenti di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- se opportunamente deliberate dall'Ente Comunale, le abitazioni, non locate, equiparate ad abitazione principale posseduto per proprietà o usufrutto da anziani o disabili che abbiano la residenza in istituti di ricovero o sanitari;
- I fabbricati rurali ad uso strumentale;
- i terreni agricoli che sono ubicati nei comuni montani o parzialmente montani individuati nella circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993; i terreni posseduti e condotti direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che soddisfano i requisiti D.Lgs. 99/2004 e iscritti alla previdenza agricola; i terreni sulle isole dell'allegato

"A" della legge 448/2001 e i terreni che sono ad immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;

- i fabbricati rientranti nelle disposizioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), g) e i) del decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504 (fabbricati classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9; fabbricati con destinazione ad usi culturali; fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, omissis...);

Tutti i restanti immobili come i fabbricati di categoria D (ad esclusione di quelli censiti in categoria D/10) e i terreni individuati dal piano regolatore come edificabili (base imponibile costituita dal valore venale in comune commercio dal 1° Gennaio dell'anno di imposizione) sono soggetti al versamento IMU e TASI.

Riduzioni previste:

- riduzione del 25% della base imponibile IMU e TASI per i fabbricati ad uso abitativo concessi in affitto a canone concordato (Art. 1, commi 53 e 54, Legge 208/2015).
- riduzione del 50 % della base imponibile IMU e TASI degli immobili dichiarati inagibili e/o inabitabili e/o dimore storiche o artistiche e degli immobili concessi in comodato gratuito. Per usufruire della riduzione del 50% della base imponibile per gli immobili concessi in comodato gratuito (e relative pertinenze) bisogna soddisfare alcuni requisiti. Si tratta infatti di una impostazione molto restrittiva che limita le possibilità del comodato gratuito esclusivamente in presenza dei seguenti requisiti:
 - a) Il contratto di comodato deve essere registrato presso un qualunque ufficio dell'Agenzia delle Entrate, rendendo nulle di fatto eventuali scritture private o altre forme/dichiarazioni di concessione del comodato;
 - b) Il soggetto passivo deve essere proprietario del solo immobile abitativo oggetto di comodato, oltre all'eventuale propria abitazione principale oppure di 2 immobili;
 - c) Gli immobili devono essere ubicati nello stesso comune ove e comodatario hanno la residenza e dimora abituale;
 - d) L'agevolazione è fruibile esclusivamente nell'ambito di un rapporto di parentela in linea retta di primo grado, quindi solo tra figli e genitori escludendo, di fatto, ogni altra fattispecie.

Ai fini della riduzione oggetto di disamina, il soggetto passivo è obbligato alla presentazione della dichiarazione IMU/TASI al Comune di ubicazione degli immobili, per attestare il possesso dei requisiti necessari.

Tale riduzione del 50% della base imponibile relativa all'abitazione concessa in uso gratuito, come chiarito in sede di Telefisco 2016, si applica anche agli immobili storici che già beneficiano di riduzione del 50%.

Il versamento e l'obbligo dichiarativo

Il versamento dell'imposta, in deroga all'articolo 52 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 è effettuato secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 9/7/1997, n. 241 con modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, "il versamento si effettua esclusivamente con il modello F24".

La dichiarazione IUC va presentata obbligatoriamente al Comune entro il 30 Giugno dell'anno successivo quando nel corso dell'anno precedente o rispetto alla dichiarazione precedente sono state apportate variazioni sugli immobili tali da poter variare la base imponibile per la liquidazione d'imposta sia in aumento che in diminuzione o per attestare il diritto di godere una riduzione o esenzione tributaria. Il contribuente è tenuto a presentare la dichiarazione in caso di compravendita o variazione del valore di aree edificabili, variazioni di contratti di leasing immobiliare, rogiti effettuati presso pubblici uffici diversi da notai, perdita o acquisto di riduzione/esenzione tributaria per un immobile, individuazione della prima casa e relative pertinenze o contrariamente la perdita di requisiti per il godimento dell'esenzione prima casa dovuta al trasferimento della residenza anagrafica, identificazione degli immobili da non considerare pertinenze, attestare l'esenzione IMU per terreni agricoli posseduti da IAP o coltivatori diretti, dichiarare l'inagibilità e/o l'inabitabilità dell'immobile o l'interesse storico artistico, per dichiarare l'immobile concesso in comodato gratuito, per l'identificazione dell'immobile ex casa coniugale e per stabilire quali immobili (immobili merce) dell'impresa costruttrice non sono stati venduti e nè locati.

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