

VIRGILIANA

C O N S U L T I N G

20° incontro di studio e approfondimento

# IMU 2021

Nuova IMU

Novità e conferme nella gestione  
dei tributi locali

Relatori:

Dott. Giovanni Chittolina

Dott. Fabio Garrini

Rag. Paolo Salzano

**Webinar del 5 marzo 2021**

# **La nuova IMU**

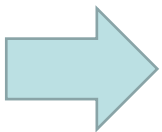
a cura di **Fabio Garrini**

# Fusione IMU - TASI

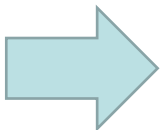
*Art. 1 c. 738-783 della L. 160/19 (L. bilancio 2020)*

## **Art. 1 c. 738 L. 160/19**

*«A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.»*



Viene mantenuta la disciplina **TARI** della L. 147/13

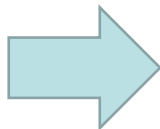


La nuova **IMU** è regolamentata nella L. 160/19

# La nuova articolazione delle aliquote

Ab. Principale  
A/1 – A/8 – A/9

Art. 1 c. 748 L. 160/19



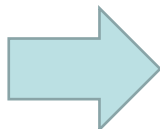
0,5% → +0,1%/ azzeramento

Range 0% - 0,6%

C. 749 → + detrazione € 200

Fabbr. rurali strum.

Art. 1 c. 750 L. 160/19

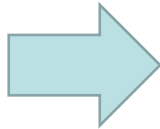


0,1% → azzeramento

Range 0% - 0,1%

invenduti

Art. 1 c. 751 L. 160/19



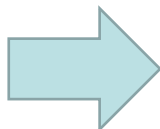
0,1% → 0,25% / azzeramento

Range 0% - 0,25%

Esenti dal 2022

Terreni agricoli

Art. 1 c. 752 L. 160/19

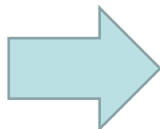


0,76% → +1,06 / azzeramento

Range 0% - 1,06%

Fabbricati D

Art. 1 c. 753 L. 160/19

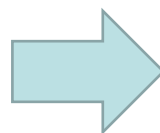


0,86% (di cui 0,76% allo Stato)

Range 0,76% - 1,06%

Altri fabbricati e aree fabbricabili

Art. 1 c. 754 L. 160/19

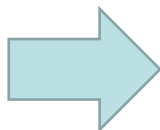


0,86%

Range 0% - 1,06%

Deroga

Art. 1 c. 755 L. 160/19



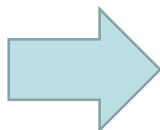
+ 0,08% → max 1,14%

«A decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati ai sensi dei commi da 10 a 26 dell'articolo 1 della legge 28 dicembre 2015, n. 208, i comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, da adottare ai sensi del comma 779, pubblicata nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ai sensi del comma 767, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima dell'1,06 per cento **di cui al comma 754** sino all'1,14 per cento, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) di cui al comma 677 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nella **stessa misura** applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019 alle condizioni di cui al comma 28 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015. I comuni negli anni successivi possono solo ridurre la maggiorazione di cui al presente comma, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.»

**NO → fabbricati D, abitazioni principali di lusso e terreni**

Canone concordato

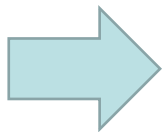
Art. 1 c. 760 L. 160/19



Aliquota c. 754 → ridotta al 75%

Dal **2021**

Art. 1 c. 756 L. 160/19



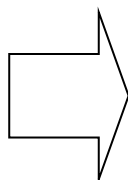
Diversificazione aliquote **vincolata**

*Attesa emanazione di un decreto*

### **Comma 757**

«In ogni caso, anche se non si intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate ai commi da 748 a 755, la **delibera di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel Portale del federalismo fiscale** che consente, previa selezione delle fattispecie di interesse del comune tra quelle individuate con il decreto di cui al comma 756, di **elaborare il prospetto delle aliquote che forma parte integrante della delibera stessa**. La **delibera approvata senza il prospetto non è idonea** a produrre gli effetti di cui ai commi da 761 a 771. Con lo stesso decreto di cui al comma 756 sono stabilite le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze del prospetto delle aliquote.»

Ris. 1/DF del 18.2.2020

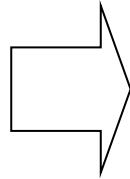


Tale disciplina non riguarda le delibere 2020 e comunque **non vale sino all'emanazione del decreto**

# Proroga approvazione aliquote 2020

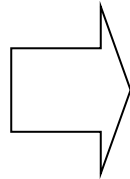
A regime

*Art. 1 c. 762-767 L. 160/19*



Approvazione 14.10 – pubblicazione 28.10

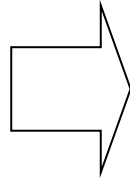
Art. 107 DL 18/20



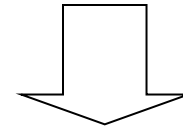
Approvazione 31.10 – pubblicazione 16.11

Art. 4-quinquies DL 125/20

*Introdotta da L. conv. 159/20*



Approvazione 31.12 – pubblicazione 31.1.21



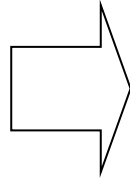
*Disciplina conseguente versamento del saldo 2020*

- Al 16.12 saldo sulle aliquote pubblicate (o 2019)
- Entro il 28.2.21 dovuto conguaglio (ovvero rimborso in 5 anni)



# Differimenti COVID

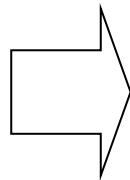
Nota IFEL 21.5.2020



Schema di delibera con ammette il **differimento dei versamenti** a determinate categorie di contribuenti che più hanno sofferto la crisi

Art. 1 c. 777 L. 160/19 → Il comune ha la facoltà di:  
*b) stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari;*

RM 5/DF del 8.6.2020



Il differimento **non** può riguardare la **quota statale** dei fabbrica D

*conf. Telefisco 2020*

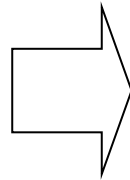


Ok previsione che differisce i termini nel caso di decesso del contribuente

# Esenzioni COVID 2020

## Esenzione acconto

Art. 177 DL 34/20

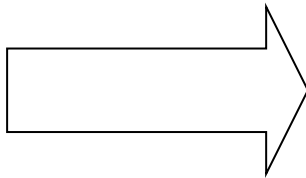


- Stabilimenti balneari e termali
- D/2 (e pertinenze) e agriturismo, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, B&B, residence e campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche **gestori delle attività ivi esercitate**.

Faq MEF → B&B e affittacamere solo in forma imprenditoriale

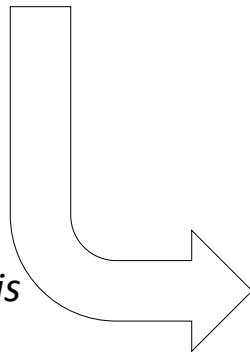
## Esenzione saldo

Art. 78 DL 104/20



- Riproposte esenzioni acconto
- Fabbricati D destinati a fiere
- D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche **gestori** delle attività ivi esercitate; → **anche 2021 e 2022**
- discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche **gestori** delle attività ivi esercitate.

Art. 9 e 9-bis  
DL 137/20



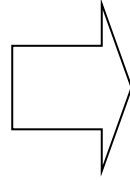
immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati **nell'Allegato 1 e 2**, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate e che gli immobili siano ubicati in **zone rosse**

Faq MEF → verifica zona alla data di emanazione dei decreti

# Esenzioni COVID 2021

## Esenzione acconto

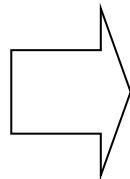
*Art. 1 c. 599 L. 178/20*



- Stabilimenti balneari e termali
- D/2 (e pertinenze) e agriturismo, villaggi turistici, ostelli della gioventù, rifugi di montagna, colonie marine e montane, affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, B&B, residence e campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche **gestori delle attività ivi esercitate**.
- Fabbricati D destinati a fiere
- D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate; discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

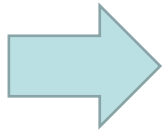
## Esenzione acconto

*Art. 1 c. 1116 L. 178/20*

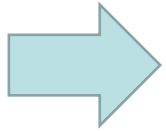


Proroga esenzione art. 8 c. 3 DL 74/12, al 31.12.2021, per immobili **inagibili** a seguito di eventi calamitosi 2012 in Veneto, Lombardia e Emilia disposta con art. 8 c. 3 DL 74/12.

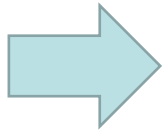
# Le novità L. 160/19



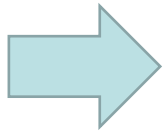
Comproprietari IAP



Terreni pertinenziali



Scompare assimilazione abitazione principale per pensionati AIRE (\*)



Collabenti

# Finzione di non edificabilità - Comproprietari

Previgente  
disciplina



L'agevolazione si estende ai **comproprietari** privi di requisiti

## **Cass. 15566/10**

*“ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi **carattere oggettivo** e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione **incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio** e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti”.*

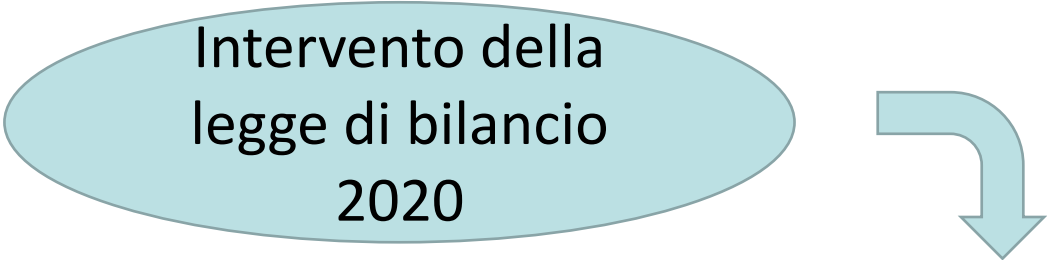
In senso conforme

Cass. 16636/11 – 16639/11 – Cass. 16795/17 – 16796/17 – Cass. 17337/18

esenzione **terreni agricoli NON** si estende a comprop. → Circ. 3/DF/12 - Cass. 23591/19


Perché in questo caso l'agevolazione ha carattere soggettivo

Intervento della  
legge di bilancio  
2020




**Art. 1 c. 743 L. 160/19**

*«... 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.**»*



Dal 2020 **comproprietari di CD e IAP** dovranno pagare IMU su aree fabbricabili



Ris. 2/DF del 10.3.2020

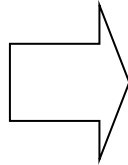


L'Agevolazione per i contitolari ha carattere oggettivo, quindi **continua** a trovare **applicazione**

# Disposizioni interpretative CD e IAP

*Art. 78-bis DL 104/20*

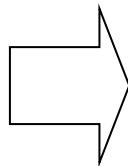
Art. 1 c. 705  
L. 145/18



**familiari coadiuvanti del CD**, appartenenti al medesimo nucleo familiare, che risultano iscritti nella gestione assistenziale e previdenziale agricola quali coltivatori diretti, beneficiano della disciplina fiscale propria dei titolari dell'impresa agricola al cui esercizio i predetti familiari partecipano attivamente.

*Superata Cass. 11979/17 – 12422/17 – 12423/17*

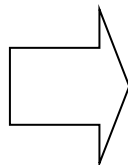
Art. 9 c. 1  
L. 228/01



Le agevolazioni previste per le persone fisiche si applicano anche alle **società di persone** (*conf.* → *circ. 3/DF/12*)

*OK agevolazioni se la società coltiva i terreni di proprietà dei soci*

pensionati



si considerano CD e IAP anche i pensionati che, continuando a svolgere attività in agricoltura, **mantengono l'iscrizione nella relativa gestione previdenziale** e assistenziale agricola.

*Superata Cass. 13745/17*

# Terreni pertinentziali

“durevole asservimento” al bene principale

civilistico

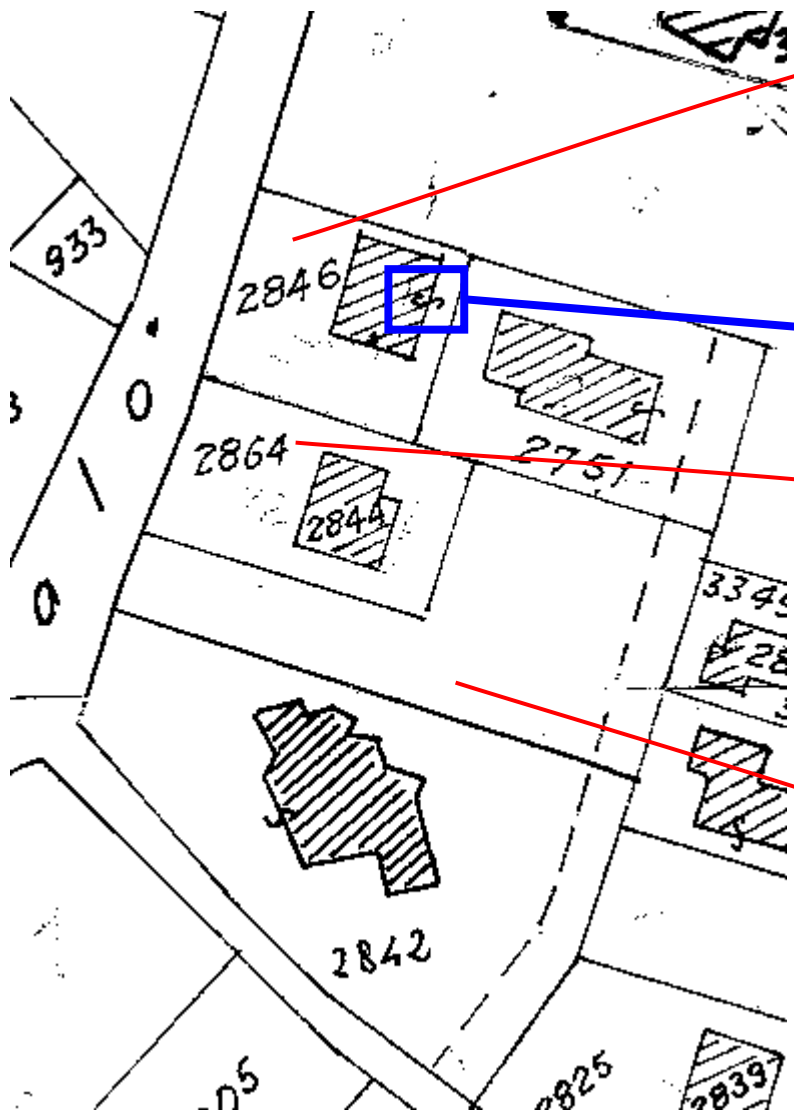
E' pertinenza il lotto di terreno destinato a servizio del bene principale (art. 817 cc)

edilizio –  
urbanistico

E' pertinenza il lotto di terreno **congiuntamente accatastato** con il bene principale

*Il congiunto accatastamento è la miglior prova della durevolezza*





Area A – Pertinenza in senso urbanistico

Graffatura

Area B – Pertinenza in senso civilistico

Area C – Pertinenza in senso civilistico ???

# Pertinenze: gli interventi della Cassazione

Cass. 19375/03  
Cass. 17035/04

Rileva l'**effettiva destinazione** conferita dal proprietario (def. Civilistica di pertinenza)

Cass. 6501/05

Il contribuente **provare** il vincolo pertinenziale

Cass. 22128/10

Il vincolo pertinenziale deve risultare da elementi **non facilmente rimovibili**

Cass. 15739/07

Consentita la prova fotografica

*Prova della durezza dell'asservimento*

Cass. 19638/09  
Cass. 10090/12

La pertinenzialità deve essere dichiarata

*E' situazione derogatoria; se non viene dichiarata significa che il contribuente ha inteso applicare la regola generale*

Cass. 25127/09

Pertinenzialità e l'abuso del diritto

Intervento della  
legge di bilancio  
2020



**Art. 1 c. 741 L. 160/19**

*«Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:*

- a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;»*

[...]



Dal 2020 i terreni pertinenziali sono esenti  
solo se **graffati**

*Interpretazione confermata dalla CM 1/E/20*

# Computo «a mese»

*Previgente*

## Art. 9 c. 2 D.Lgs. 23/11

*«L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto **per almeno quindici giorni è computato per intero**. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.»*

Intervento della  
legge di bilancio  
2020



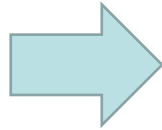
## Art. 1 c. 761 L. 160/19

*«L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. **Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.** A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria.»*

# Versamenti

2020

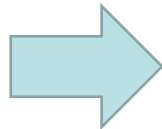
Art. 1 c. 762 2°p.  
L. 160/19



Disciplina transitoria per il calcolo dell'acconto

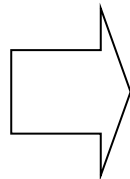
Dal 2021

Art. 1 c. 762 1°p.  
L. 160/19



Regola «classica»

RM 29/E del 29.5.2020



Approvazione codici tributo

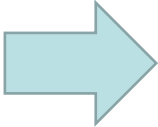
Codici tributo versamento Modello F24

Tipo immobile	Codice IMU	Codice Sanzioni	Codice Interessi
abitazione principale e relative pertinenze	3912	3924	3923
fabbricati rurali ad uso strumentale	3913	3924	3923
terreni	3914	3924	3923
aree fabbricabili	3916	3924	3923
altri fabbricati	3918	3924	3923
immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – quota Stato	3925	3924	3923
immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – incremento Comune	3930	3924	3923
fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita	3939	-	-

Circ. 1/DF/20  
D→NON opera riserva erariale

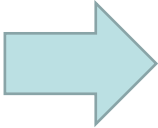
# Dichiarazione IMU

Art. 1 c. 769 L. 160/19



**Scadenza 30.06** anno successivo

*DL 34/12 → scadenza 31.12 → Circ. 1/DF/20 → applicabile solo per variazioni 2019*



Cartaceo o **telematico** (sarà approvata modalità)



Rimangono valide le dichiarazioni IMU / TASI **già presentate**

*\* In attesa di decreto attuativo*



**ENC**

Art. 1 c. 770  
L. 160/19



Dichiarazione telematica

*Va presentata ogni anno*

# Sanzioni

## Art. 1 c. 774 L. 160/19

*«In caso di omesso o insufficiente versamento dell'imposta risultante dalla dichiarazione, si applica l'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.»*

## Art. 1 c. 775 L. 160/19

«In caso di **omessa** presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione **dal 100 per cento al 200 per cento** del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

In caso di **infedele** dichiarazione, si applica la sanzione **dal 50 per cento al 100 per cento** del tributo non versato, con un minimo di 50 euro.

In caso di mancata, incompleta o infedele risposta al **questionario**, si applica la sanzione **da euro 100 a euro 500**; in caso di risposta oltre il termine di sessanta giorni dalla notifica, il comune può applicare la sanzione da 50 a 200 euro.

Le sanzioni di cui ai periodi precedenti sono ridotte ad **un terzo** se, entro il termine per la proposizione del ricorso, interviene acquiescenza del contribuente, con pagamento del tributo, se dovuto, della sanzione e degli interessi.

Resta salva la facoltà del comune di deliberare con il regolamento circostanze attenuanti o esimenti nel rispetto dei principi stabiliti dalla normativa statale.

## Art. 1 c. 776 L. 160/19

*«Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775, si applicano i commi **da 161 a 169 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296.**»*

# Assimilazioni abitazione principale: ex coniugi

**Art. 4 c. 12-quinquies DL 16/12 → norma previgente**

«[...] l'assegnazione della **casa coniugale** al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione»

**Art. 1 c. 743 L. 160/2019 → norma vigente dal 2020**

SOGGETTIVITA' PASSIVA → «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.

**Art. 1 c. 741 lettera c) L. 160/2019 → norma vigente dal 2020**

ASSIMILAZIONE AP. PRINC. → 4) *la casa familiare assegnata al **genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*»

Risposte MEF Telefisco 2020

- ~~NO affidamento figli → regole generali (no trasferimento soggettività IMU)~~
- La disciplina si applica solo alla casa coniugale (no altre case)

CM 1/E/20

- Si trasferimento anche in assenza di figli → uguale al passato
- trasferimento soggettività (ed esenzione) anche per immobili di altri (es: suocero)



# Assimilazioni abitazione principale: anziani

## Art. 1 c. 741 lettera c) L. 160/2019

*«sono altresì considerate abitazioni principali:*

*6) su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;»*

→ Non richiesto che sia abitazione principale

→ Può essere oggetto di comodato

## Risposte MEF Telefisco 2020

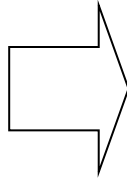
→ il Comune **non può applicare tale disposizione restringendone al contempo l'ambito applicativo attraverso la previsione di requisiti ulteriori**. Al riguardo, si ricorda infatti che l'articolo 52 del Dlgs 446/1997 sottrae espressamente all'autonomia regolamentare generale degli enti locali, tra l'altro, l'individuazione e la definizione delle fattispecie imponibili.

# Agevolazione pensionati esteri

## **Art. 13 c. 2 ultimo periodo DL 201/11 → norma previgente**

*«A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.»*

Risposte MEF Telefisco 2020



Agevolazione non più applicabile dal 2020

## **Art. 1 c. 48 L. 178/20**

*«A partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia....» → **IMU riduzione 50% - TARI «in misura ridotta di 2/3»***

→ Non richiesta cittadinanza italiana

→ Non richiesta iscrizione AIRE

# Fabbricati collabenti

Previgente  
disciplina

*Cass. 17815/17*

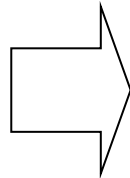


Interpretazione Cassazione

**Il collabente è un fabbricato con base  
imponibile pari a zero**

Nuova disciplina

*Art. 1 c. 741 L. 178/20*



*“per fabbricato si intende l’unità immobiliare iscritta o che  
deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano **con**  
**attribuzione di rendita catastale”.***



**F/2 è privo di rendita, quindi non può considerarsi un fabbricato**

Tesi IFEL

# **Novità IMU**

## **Ravvedimento operoso**

a cura di **Fabio Garrini**

# L. 190/14

RIDUZIONE AD **1/9**  
DELLA SANZIONE PER  
RAVVEDIMENTI  
ENTRO 90 GG

RIDUZIONE DELLA  
SANZIONE AD **1/7**  
PER RAVVEDIMENTI  
ENTRO DUE ANNI

RIDUZIONE AD **1/6**  
PER RAVVEDIMENTI  
ENTRO TERMINE  
ACCERTAMENTO

RIDUZIONE AD **1/5**  
PER RAVVEDIMENTI  
DOPO PVC

Art. 13 c. 1 -bis D.Lgs. 472/97 → solo  
per tributi «*amministrati dall'Agenzia  
delle Entrate*»

Difficilmente  
ipotizzabile nei  
tributi locali

CM 23/E/15: Implicitamente **NON**  
**applicabile** ai tributi diversi da  
quelli erariali

lettera a-bis) D.Lgs. 471/97

→ riduzione della sanzione *“ad un nono del minimo se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene **entro il novantesimo giorno successivo al termine per la presentazione della dichiarazione, ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro novanta giorni**”*.

CM 23/E/15

*«Diversamente, le violazioni derivanti dall'omissione dei versamenti risultanti dalla dichiarazione - quali, ad esempio, il carente od omesso versamento a saldo o in acconto ai fini delle imposte sui redditi e dei tributi locali e regionali - non sono commesse mediante la dichiarazione in quanto, rispetto a questa, mantengono una propria autonomia. Sebbene, infatti, il loro ammontare sia determinato nella dichiarazione - o determinabile per quanto concerne alcuni tributi locali e regionali, quali ad esempio l'IMU e la TASI - le relative violazioni si perfezionano non già con la presentazione della dichiarazione bensì con l'inutile decorso del termine di scadenza del versamento. **Per tali violazioni, pertanto, il dies a quo per il ravvedimento di cui alla lettera a-bis) decorre da tale momento e non dal termine per la presentazione della dichiarazione.**»*

→ Per le irregolarità sul versamento i 90 gg. decorrono sempre dalla scadenza dell'adempimento

lettera b D.Lgs. 471/97

→ «ad un ottavo del minimo, se la regolarizzazione degli errori e delle omissioni, anche se incidenti sulla determinazione o sul pagamento del tributo, avviene **entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno nel corso del quale è stata commessa la violazione** ovvero, quando non è prevista dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;»

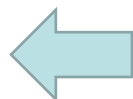
IFEL nota 19.1.15

Si ritiene infatti che la dichiarazione IMU, così come quella TASI, **non può considerarsi dichiarazione periodica**, in quanto non sussiste alcun obbligo normativo alla sua ripresentazione, nel caso in cui gli elementi che incidono sull'ammontare dell'imposta dovuta non abbiano subito modifiche. Si tratta pertanto di dichiarazione episodica, che va presentata peraltro solo in determinate ipotesi

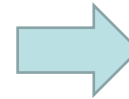
CM 23/E/15

E' possibile avvalersi del c.d. "ravvedimento lungo", di cui alla lett. b) del citato articolo 13, per le violazioni concernenti l'imposta municipale propria (IMU) e il tributo per i servizi indivisibili (TASI), entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione

15.12.2021



Ravv. Saldo  
IMU 2020



30.06.2021

# Situazione fino al 24.12.2019

## Ravvedimento IMU/TASI sino al 24.12.2019

Art. 13 D.Lgs. 472/97	Riduzione sanzione	applicabilità
Riduzione ad 1/10	→ Riduzione ad 1/10 entro 30 giorni	→ Automaticamente applicabile ad IMU e TASI
Riduzione ad 1/9	→ Riduzione ad 1/9 entro 90 giorni	
Riduzione ad 1/8	→ Riduzione ad 1/8 entro 30.6 anno successivo / un anno dalla violazione	
Riduzione ad 1/7	→ Riduzione ad 1/7 entro 30.6 secondo anno successivo / due anni dalla violazione	→ Applicazione subordinata al regolamento comunale
Riduzione ad 1/6	→ Riduzione ad 1/6 oltre 30.6 secondo anno successivo / due anni dalla violazione	

ulteriori ipotesi di  
definizione  
(art. 50 D.Lgs. 446/97)



Art. 10-bis del D.Lgs. 124/19 ha **abrogato**



Art. 13 c. 1-bis D.Lgs 472/97

~~1-bis. Le disposizioni di cui al comma 1, lettere b-bis), b-ter) e b-quater), si applicano ai **tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate** e, limitatamente alle lettere b-bis) e b-ter), ai tributi doganali e alle accise amministrati dall'Agenzia delle dogane e dei monopoli.~~

# Situazione **dal** 25.12.2019

→ Anche per irregolarità *precedenti*

## Ravvedimento IMU/TASI dal 25.12.2019

Art. 13 D.Lgs. 472/97	Riduzione sanzione	applicabilità
Riduzione ad 1/10	→ Riduzione ad 1/10 entro 30 giorni	Automaticamente applicabile ad IMU e TASI
Riduzione ad 1/9	→ Riduzione ad 1/9 entro 90 giorni	
Riduzione ad 1/8	→ Riduzione ad 1/8 entro 30.6 anno successivo / un anno dalla violazione	
Riduzione ad 1/7	→ Riduzione ad 1/7 entro 30.6 secondo anno successivo / due anni dalla violazione	
Riduzione ad 1/6	→ Riduzione ad 1/6 oltre 30.6 secondo anno successivo / due anni dalla violazione	

## ESEMPIO

In caso di omesso versamento del saldo IMU 2020 (16.12.2020), le misure e i termini per sanare l'omissione possono essere così riassunti:

- Ravvedimento entro il 15 gennaio 2021, con l'applicazione della sanzione ridotta ad **1/10** (lett. a);
- Ravvedimento entro il 15 marzo 2021, con l'applicazione della sanzione ridotta ad **1/9** (lett. a-bis);
- Ravvedimento entro il 30.6.2021/15.12.2021, con l'applicazione di una sanzione pari ad **1/8** (lett. b).
- Ravvedimento entro il 30.6.2022/15.12.2022, con l'applicazione di una sanzione pari ad **1/7** (lett. b-bis).
- Ravvedimento oltre il 30.6.2022/15.12.2022, con l'applicazione di una sanzione pari ad **1/6** (lett. b-ter).

# sanzione per ritardati ed omessi versamenti

Art. 13 c. 1 D.Lgs. 471/97 → decorrenza 1.1.2016 (D.Lgs 158/15)

«Chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto, i versamenti periodici, il versamento di conguaglio o a saldo dell'imposta risultante dalla dichiarazione, detratto in questi casi l'ammontare dei versamenti periodici e in acconto, ancorché non effettuati, è soggetto a sanzione amministrativa pari al **trenta per cento** di ogni importo non versato, anche quando, in seguito alla correzione di errori materiali o di calcolo rilevati in sede di controllo della dichiarazione annuale, risulti una maggiore imposta o una minore eccedenza detraibile. **Per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a novanta giorni, la sanzione di cui al primo periodo è ridotta alla metà.** Salva l'applicazione dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore a quindici giorni, la sanzione di cui al secondo periodo è ulteriormente ridotta a un importo pari a **un quindicesimo per ciascun giorno di ritardo.**» → DL 98/11

→ La misura delle sanzioni:

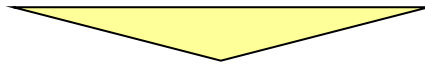
- base: 30%
- primi 90 gg: 15%
- primi 15 gg: riduzione ad 1/15 esimo (1%, 2%, 3%, ecc)

Art.23 co.31 del DL 98/11

La riduzione, per i versamenti effettuati con un ritardo non superiore ai 15 giorni, di 1/15 per ciascun giorno di ritardo, della sanzione amministrativa del 30% per il ritardato od omesso versamento dei tributi è generalizzata

Art. 15 D.Lgs. 158/15

Entro 90 gg. Dalla scadenza, la sanzione di cui all'art. 13 D.Lgs. 471/97 è ridotta della metà (30% → 15%)



	< 15 giorni	15 - 30	30 - 90	Entro 1 anno	Entro 2 anni	Oltre 2 anni
Sanz.	1% per giorno	15%	15%	30%	30%	30%
Ravv.	1/10	1/10	1/9	1/8	1/7	1/6
Sanz.R	0,1% per giorno	1,5%	1,67%	3,75%	4,29%	5%

Dal **2020** interessi allo **0,05%** → applicazione pro rata temporis

Dal **2021** interessi allo **0,01%** → applicazione pro rata temporis

# IMPEDIMENTI AL RAVVEDIMENTO

Art. 13 D.Lgs. 472/97

*«1-ter. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, **per i tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate** non opera la preclusione di cui al comma 1, primo periodo, salva la notifica degli atti di liquidazione e di accertamento, comprese le comunicazioni recanti le somme dovute ai sensi degli articoli 36-bis e 36-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, e 54-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni;*

**NON modificato!**

**Per tributi comunali sono OSTATIVI**

**- ACCESSI, ISPEZIONI, VERIFICHE E ALTRE ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE DI ACCERTAMENTO**

**CM 180/E/98**

Riguarda il **singolo tributo** e la **singola annualità**

Interessa i contribuenti **solidalmente responsabili**

# Ravvedimento frazionato

*art. 13-bis D.Lgs 472/97 – introdotto da art. 4-decies DL 34/19  
(decorrenza 30.6.2019)*

→ la **riduzione** prevista in caso di ravvedimento è riferita al **momento del perfezionamento** dello stesso.

Es: omesso versamento saldo IMU 2020 (16.12.20) € 1.000

→ 20.12.2020	ravv. € 100	→ sanz. 0,08% (lett. a)
→ 12.1.2021	ravv. € 300	→ sanzione 1,5% (lettera a)
→ 8.2.2021	ravv € 200	→ sanz. 1,67% (lett. a-bis)
→ 15.5.2021	ravv. € 200	→ sanz. 3,75% (lett. b)
→ 15.3.2022	ravv. € 100	→ sanz. 4,29% (lett. b-bis)
→ 20.9.2023	ravv. € 100	→ sanz. 5% (lett. b-ter)

→ **Un accertamento blocca il ravvedimento (per le quote non definite)**

## Problema del nuovo ravvedimento frazionato

### **Art. 13-bis c. 2 D.Lgs. 472/97**

«Le disposizioni del presente articolo si applicano ai soli tributi amministrati dall'Agenzia delle entrate.»



**Non** è applicabile ai tributi locali

### **Art. 13-bis c. 1 D.Lgs. 472/97**

«L'articolo 13 si interpreta nel senso che...»



E' norma di **interpretazione autentica**



# **Rassegna Giurisprudenziale**

a cura di **Fabio Garrini**

# Valori AREE FABBRICABILI

Base imponibile → valore venale

Valori del Comune → no **autolimitazione**, solo valori di **riferimento**

Fino a  
2019

*(salvo decisione in tal senso da parte del Comune)*

**Linee Guida regolamentari**

*“Nulla vieta, peraltro, che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l’IMU.”*

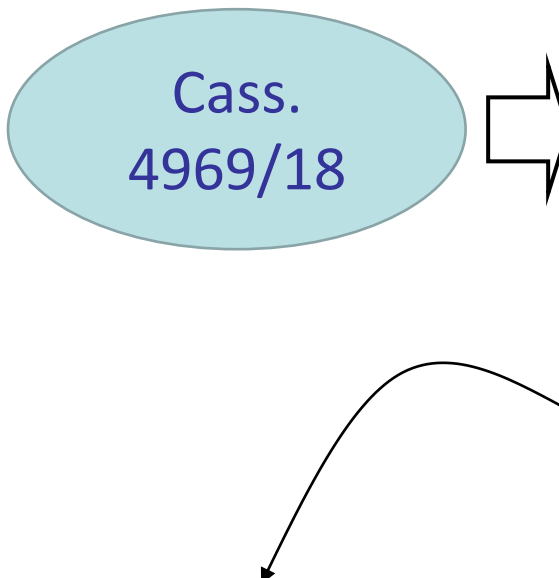
quindi

- se il Comune **introduce** tale effetto “autolimitante” (come era nel passato) il contribuente può adeguarsi al valore deliberato ricevendo il relativo effetto definitorio;
- se il Comune **nulla dice** nel proprio regolamento, i valori deliberati sono solo indicativi e l’adeguamento a tali valori non offre nessun effetto benefico per il contribuente.<sup>1</sup>

Ipotesi esplicitamente **ripristinata** dall’art. 1 c. **777** lett. d) L. 160/19

## ... posizione criticabile della Cassazione

Cass.  
4969/18



Il fatto che “l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello così predeterminato, integra una fonte presuntiva idonea a costituire un oggettivo indice di valutazione per l'amministrazione ed il giudice tributario, «secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso», è altrettanto indiscutibile che **il perseguimento della finalità deflattiva del contenzioso non è ostacolato dal riferimento a valori di mercato agevolmente ed univocamente desumibili** da "atti pubblici o privati" di cui il Comune di XXX abbia il possesso o la concreta conoscenza, trattandosi di elementi sufficientemente specifici ed in grado di contraddire quelli di segno diverso ricavati in via presuntiva dai rilevati valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche”).

Quindi se **anche il contribuente si adegua**, risulta **accertabile** per un valore maggiore???

## ... la marcia indietro

Cass.  
2620/19



Viene **confermato**  
l'effetto  
**autolimitante**

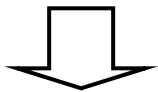
Il ricorso alla forza di fonte normativa secondaria (art. 1, comma 1, n. 2), art. 3 preleggi, comma 2, art. 4 preleggi, comma 2) che con tutta evidenza, ha lo scopo di rendere possibile una trasparente prevedibilità delle base imponibile volta a volta in questione, **fa sì che venga conseguentemente autolimitata l'attività di accertamento dell'ente locale.** L'atto normativo regolamentare emanato dal Consiglio ha forza innovativa dell'ordinamento giuridico e la operata predeterminazione dei valori ha capacità conformativa della successiva azione amministrativa. Esso pertanto in quanto valevole "erga omnes" risulta, senza le eccezioni pretese dal ricorrente, attributivo ai cittadini-contribuenti di situazioni giuridiche direttamente tutelabili. Pertanto **viene riconosciuto l'interesse del contribuente a non essere assoggettato ad accertamento tributario nel caso di indicazione di una base imponibile non inferiore a quella predeterminata in via generale dal Comune (Cass. 13105/2012)."**

# Trust

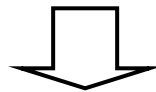
E' uno **spossessamento** dell'immobile; comporta una segregazione patrimoniale.

E' un rapporto in virtù del quale un dato soggetto, denominato trustee, al quale sono attribuiti i diritti e i poteri di un vero e proprio proprietario, gestisce un patrimonio che gli è stato trasmesso da un altro soggetto, denominato disponente, per uno scopo stabilito nell'interesse di uno o più beneficiari o per uno scopo specifico.

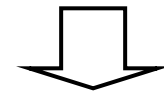
Chi paga ?



disponente



Trust



Trustee

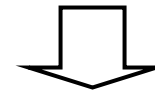
Ai fini delle imposte dirette il trust ha **sogettività passiva fiscale**

## ... la cassazione risolve il dubbio

Cass.  
16550/19



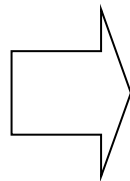
Ai fini **IMU non vi è una regola analoga** a quelle prevista per le imposte dirette che da soggettività passiva tributaria al trust



L'IMU deve essere corrisposta dal **TRUSTEE** che è titolare del **diritto reale** sull'immobile

CTP Parma 89/4/12 del 6.6.12

CTP Brescia 342/17 del 23.5.17

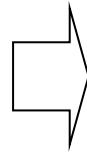


**NON** si applicano le **agevolazioni soggettive**

*Es: esenzione abitazione principale*

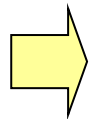
# Notifica Edificabilità

Art. 31 c. 20  
L. 289/02



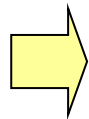
*“I Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l’effettiva conoscenza da parte del contribuente”*

natura



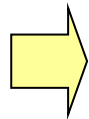
Finalità fiscale

destinatari



*Rectius:* Soggetto passivo

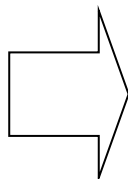
contenuto



Solo la natura? Caratteristiche edificatorie?

# ... conseguenze in caso di omessa comunicazione?

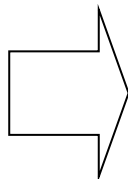
Cass. 15558/09



**Nessuna conseguenza** in caso di omessa comunicazione da parte del Comune

*la norma non stabilisce una sanzione*

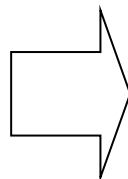
Circ. 3/DF/12



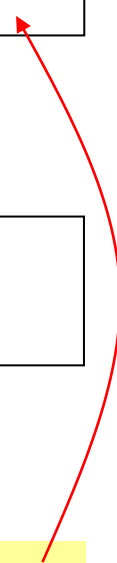
L'imposta è dovuta e può essere pretesa dal comune, ma **senza applicazione di sanzioni**

*Tutela del legittimo affidamento del contribuente*

Cass. 26169/19



Viene **ribadita** la **precedente** posizione che non assegna al comune alcuna conseguenza nel caso di omessa comunicazione





# ABITAZIONE PRINCIPALE

→ l'abitazione principale è ESENTE da IMU

## La definizione di abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile ...

→ iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, ...

→ ... nel quale il possessore **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**. (→ con verifica nucleo familiare)

Cass. 8017/17  
**NO se A/10**

## ... le conferme della Cassazione

Cass.  
9429/18



Conferma la necessità di stabilire **dimora e residenza** nello stesso immobile

*Se sono poste in immobili diversi, nessuno di questi sconta l'agevolazione per abitazione principale*

Cass.  
20368/18



Conferma la necessità di applicare l'agevolazione ad un'unica **unità immobiliare**

*conf. Cass. 2194/21*

Osserva la Cassazione come tale diversa qualificazioni comporta “la **non applicabilità della giurisprudenza della Corte** formatasi in tema di ICI, riferita, peraltro, ad unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, fossero destinate ad essere in concreto utilizzate come abitazione principale del compendio nel suo complesso”

# Il tema dei familiari

*“...e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*

Circolare  
3/DF/2012



La seconda parte della norma sarebbe una **specificazione** (ossia il vincolo dei familiari opera se i coniugi abitano nello stesso comune)

**Nessun problema se i Coniugi dimorano in Comuni diversi**

Quindi...



Mario Rossi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

SI

Lucia Bianchi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

NO

Quindi...



Mario Rossi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

SI

Lucia Bianchi 100% immobile a **Torino** in cui dimora e risiede

SI

# Il tema dei familiari

*“...e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”*

CTR  
Lombardia

1287/18 2573/18

CASS.  
20130/20

La seconda parte della norma sarebbe una **deroga** (ossia il vincolo opera in ogni caso, concedendo il beneficio almeno ad un immobile se i coniugi abitano nello stesso Comune)

**Agevolazione preclusa** in ogni caso  
**dimorano in Comuni diversi**

Quindi...

Mario Rossi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

SI

Lucia Bianchi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

NO

Quindi...

Mario Rossi 100% immobile a **Milano** in cui dimora e risiede

NO

Lucia Bianchi 100% immobile a **Torino** in cui dimora e risiede

NO

# DL 102/13 – fabbricati invenduti

2020/2021 → aliquota massima 0,25%

dal 2022 → esenti

... Verificare immobile

... Verificare origine

**IMU** → Sono esenti «... i **fabbricati costruiti** e destinati dall'**impresa costruttrice** alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e **non** siano in ogni caso **locati**»

... Verificare possessore

... Verificare utilizzo

Ctp Rieti 71/18 →  
locazione temporanea  
preclude l'agevolazione

Ris. 11/DF/13 → anche per immobili **ristrutturati**

Art. 2 c. 5-bis. DL 102/13

*«Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, **a pena di decadenza** entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma.»*

### Risposte MEF Telefisco 2020

*«... il Legislatore non ripropone nel nuovo impianto normativo dell'Imu quelle norme che subordinavano, a pena di decadenza, il riconoscimento delle agevolazioni, al previo assolvimento dell'obbligo dichiarativo, come nel caso citato dei beni-merce e degli alloggi sociali; per cui si ritiene che tale impostazione sia venuta meno e che, anche per siffatte ipotesi, **la mancata presentazione della dichiarazione comporti solo l'applicabilità delle relative sanzioni** previste in via generale per la violazione dell'obbligo dichiarativo Imu **ma non anche la decadenza** dai benefici in questione.»*

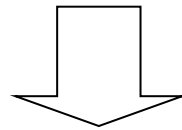
# Local tax

a cura di **Paolo Salzano**

# Quadro normativo

*Art. 1 c. 816 L. 160/19*

**“primo tentativo unificazione  
“IMUS” (art.11 D.Lgs.23/2011)**



Proroga al 2015 e 2016, infine abrogata ad opera  
dell'art.1 comma 25 Legge 208/2015



# Cosa sostituisce

La LOCAL TAX accorpa

Tassa  
occupazione  
spazi ed aree  
pubbliche  
(TOSAP)

Canone  
occupazione spazi  
ed aree pubbliche  
(COSAP)

Canone  
installazione  
mezzi  
pubblicitari  
(CIMP)

Imposta  
Comunale  
pubblicità e  
diritto pubbliche  
affissioni (ICP e  
DPA)

Canone di cui al D.Lgs.30/04/1992 n.285  
(Canone Mercatale) – limitatamente alle  
strade di competenza dei comuni o della  
provincia

# Nuovi canoni 2021

Canone Unico  
Patrimoniale

*Commi da  
816 a 836*

*Commi da  
837 a 845*

Canone  
Concessione  
dei mercati

*Tassa occupazione  
spazi ed aree  
pubbliche (TOSAP)*

*Canone occupazione  
spazi ed aree  
pubbliche (COSAP)*

*Canone installazione  
mezzi pubblicitari  
(CIMP)*

*Imposta Comunale  
pubblicità e diritto  
pubbliche affissioni  
(ICP e DPA)*

*Canone di cui al D.Lgs.285/92 (Canone  
Mercatale) – limitatamente alle strade di  
competenza dei comuni o della provincia*

*Si tratta quindi di due regolamenti e due  
impianti tariffari distinti*

*N.B.: Comma 816: E' ISTITUITO DAI COMUNI –  
indi se non si approva regolamento non si può  
rimandare a norma di Legge*

# Caratteristiche

- *E' UNA ENTRATA PATRIMONIALE PER ESPLICITA PREVISIONE DEL LEGISLATORE*
  - *RIENTRA NELLA POTESTA' REGOLAMENTARE DI CUI ALL'ART.52 DEL D.LGS.446/1997*
  - *TERMINE ADOZIONE DI CUI ALL'ART.53 LEGGE 388/2000 (APPROVAZIONE BILANCIO)*
- *IMPLICA ACCERTAMENTO ESECUTIVO PATRIMONIALE PER RECUPERO CANONI NON PAGATI*
  - *SISTEMA SANZIONATORIO AMMINISTRATIVO (INDENNITA' E SANZIONI AMMINISTRATIVE) NON TRIBUTARIO (INDI NO REGIME SANZIONATORIO LEGGE 147/2013)*
- *CONSEQUENTE ITER INNANZI AD IMPUGNAZIONE NON RIFERIBILE ALLE COMMISSIONI TRIBUTARIE*
  - *NON SOGGETTO A REGOLE DI EFFICACIA (NO PORTALE FED)*

# Regolamento Comunale



c. 821 → il comune deve disciplinare

- procedure per rilascio concessioni (occupazioni/installazioni)
- individuazione tipologie di impianti autorizzabili e quelli vietati nel territorio comunale nonché numero massimo di impianti autorizzabili (limiti)
- criteri per la predisposizione di un piano generale (obbligatorio se + 20.000 abitanti)
- superficie impianti destinati alle pubbliche affissioni
- disciplina delle modalità di dichiarazione per alcune fattispecie

# Regolamento Comunale

- ulteriori esenzioni o riduzioni in aggiunta a quelle disciplinate dai commi da 816 a 847
- indennità per le occupazioni abusive o diffusione messaggi abusiva, pari al canone maggiorato fino al 50%, considerando permanenti occupazione e diffusione effettuate con manufatti stabili, e temporanee occupazioni e diffusione effettuate dal 30° giorno antecedente la data del verbale di contestazione
- sanzione amministrativa di importo non inferiore all'ammontare del canone o dell'indennità, né superiore al doppio dello stesso, ferme restando sanzioni previste dal C.d.S.

# Presupposto impositivo

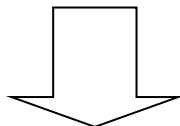
*Occupazione (anche abusiva) delle aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile degli enti*

Diffusione (anche abusiva) mediante impianti installati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile degli enti, su beni privati laddove siano visibili da luogo pubblico o aperto al pubblico del territorio comunale, ovvero all'esterno di veicoli adibiti ad uso pubblico o uso privato.

***N.B.: L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER LA  
DIFFUSIONE DI MESSAGGI PUBBLICITARI ESCLUDE  
L'APPLICAZIONE DEL CANONE PER L'OCCUPAZIONE  
DEL SUOLO PUBBLICO***

# Soggetto passivo

Il canone è dovuto dal titolare dell'autorizzazione o della concessione ovvero, in mancanza, dal soggetto che effettua occupazione/diffusione in maniera abusiva. Per i messaggi pubblicitari obbligato in solido soggetto pubblicizzato



*Titolare autorizzazione o concessione – obbligazione solidale. Per occupazioni o diffusione relativa a condominio l'amministratore effettua il versamento in qualità di rappresentante dello stesso.*

# Occupazioni suolo pubblico

## **DETERMINATE IN BASE:**

- alla durata
- alla superficie espressa in mq.
- tipologia (permanente/temporanea)
- finalità di utilizzo
- zona territoriale

*Particolare meccanismo per la misurazione della tariffa dovuta dai passi carrai (rimarca 507/1993)*



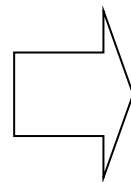
# Diffusione messaggi pubblicitari

## DETERMINATA IN BASE:

- Superficie espressa in mq. indipendentemente dalla tipologia e numero. Non riporta più arrotondamento, anzi serve specifica nel regolamento.
- se veicolare dovuta al comune che ha rilasciato la licenza e dove ha residenza (o ha sede) il proprietario
- in ogni caso obbligato in solido il soggetto utilizzatore del veicolo
  - non soggette superfici inferiori a 300 cmq

Publicità sonora?

Diffusione a mano?

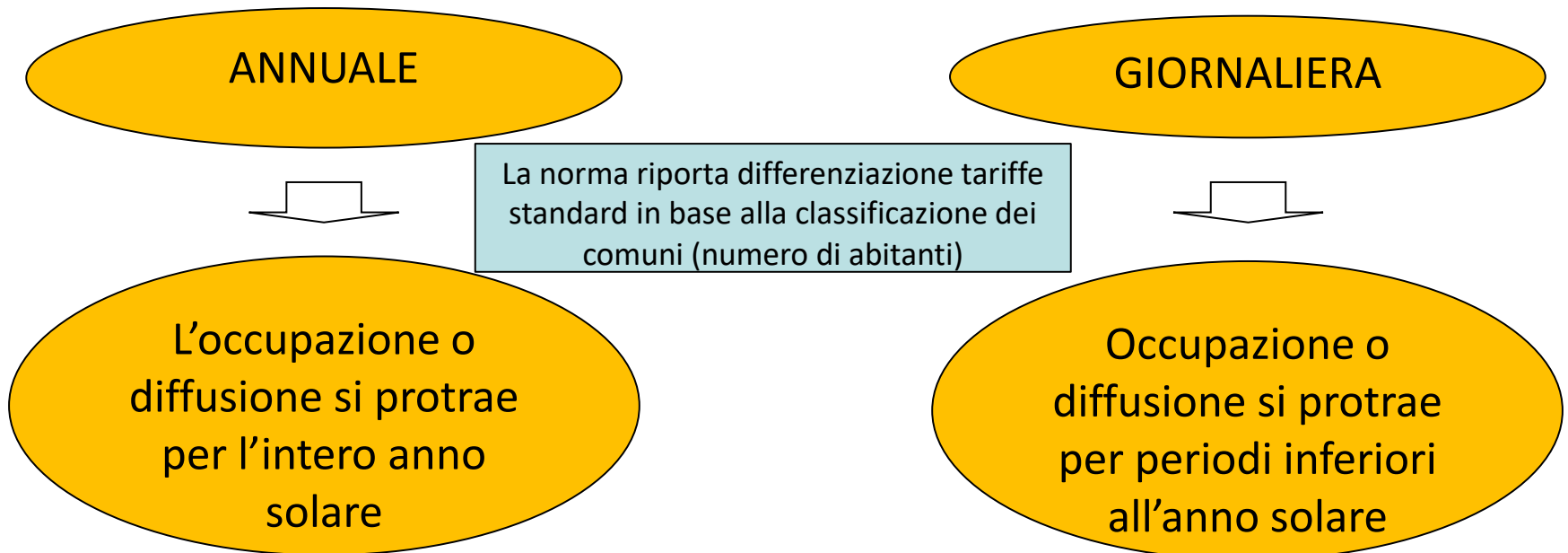


Alcuni Enti stanno traducendo in "metro quadrato convenzionale"

# Tariffa standard

*Comma 817 – il canone è disciplinato dagli enti in modo da assicurare un gettito pari a quello conseguito dai canoni e dai tributi che sono sostituiti dal canone, fatta salva, in ogni caso, la possibilità di variare il gettito attraverso la modifica delle tariffe.*

Ampia facoltà di manovra sulla tariffa standard (eccezioni)  
N.B. non esiste medesima previsione per canone mercatale



# Canone concessione mercati

*Commi da 837 a 845*

Occupazioni  
temporanee

Occupazione che si esaurisce e  
l'area viene restituita alla  
collettività (indi tariffa giornaliera)

Occupazioni  
permanenti

Area/struttura permanentemente  
destinata a mercato (indi tariffa  
annuale)

Si applica in sostituzione dei precedenti prelievi, del canone di cui ai commi precedenti e sostituisce (solo occupazioni temporanee) il prelievo sui rifiuti – richiama le stesse caratteristiche (durata, tipologia, superficie, zona)

# Tariffa standard

*Comma 843 – I comuni e le città metropolitane applicano la tariffa di cui al comma 842 (giornaliera) A ORE, fino ad un massimo di 9, in relazione all'orario effettivo, in ragione della superficie occupata.*

Al contrario del canone di cui ai commi precedenti, il canone mercatale non può prevedere aumenti superiori al 25% della tariffa standard

Per i mercati aventi carattere ricorrente o settimanale è applicata una riduzione dal 30% al 40% sul canone complessivamente determinato

*Il canone è comprensivo anche della tariffa rifiuti*

*Anche in questo caso l'Ente può prevedere riduzioni ed esenzioni*

# **IMU e Leasing**

a cura di **Giovanni Chittolina**

# Leasing

## SOGGETTO PASSIVO IMU

Contratto di locazione finanziaria → **«locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto»**

Fino al 2019

Art. 9, comma 1, D.Lgs 14/03/2011 n. 23

Dal 2020

Art. 1, comma 743, Legge 27/12/2019 n. 160

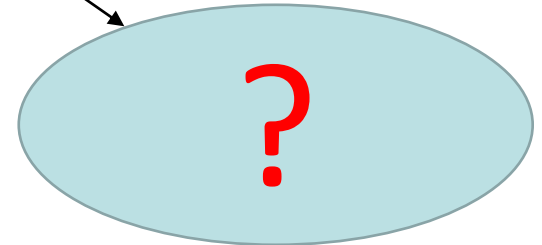
# Leasing

«LOCATARIO» = UTILIZZATORE

- ha il diritto di utilizzare l'immobile dietro pagamento di un canone periodico;
- assume tutti i rischi e le responsabilità connesse.

«dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto»

Sottoscrizione delle parti  
dell'atto con cui si definiscono i  
termini del contratto



# Leasing

## IPOTESI «NO PROBLEM» n. 1

STIPULA DEL CONTRATTO  
DI LEASING IMMOBILIARE

Regolare versamento dei  
canoni periodici di leasing

RISCATTO

Soggetto passivo IMU  
LOCATARIO /  
UTILIZZATORE



# Leasing

## IPOTESI «NO PROBLEM» n. 2

STIPULA DEL CONTRATTO  
DI LEASING IMMOBILIARE

Regolare versamento dei  
canoni periodici di leasing

**NO RISCATTO**

Soggetto passivo IMU  
LOCATARIO /  
UTILIZZATORE

Soggetto passivo IMU  
PROPRIETARIO



# Leasing

## IPOTESI «NO PROBLEM» n. 3

STIPULA DEL CONTRATTO  
DI LEASING IMMOBILIARE

Regolare versamento dei  
canoni periodici di leasing

**CESSIONE DEL CONTRATTO**

Regolare versamento dei  
canoni periodici di leasing

Soggetto passivo IMU  
LOCATARIO /  
UTILIZZATORE

Soggetto passivo IMU  
**Cessionario**  
LOCATARIO/UTILIZZATORE

# Leasing

## RISOLUZIONE ANTICIPATA

CONSENSO TRA LE PARTI

IMPOSSIBILITA'  
SOPRAVVENUTA DELLA  
PRESTAZIONE

**INADEMPIMENTO DI UNA  
DELLE PARTI**

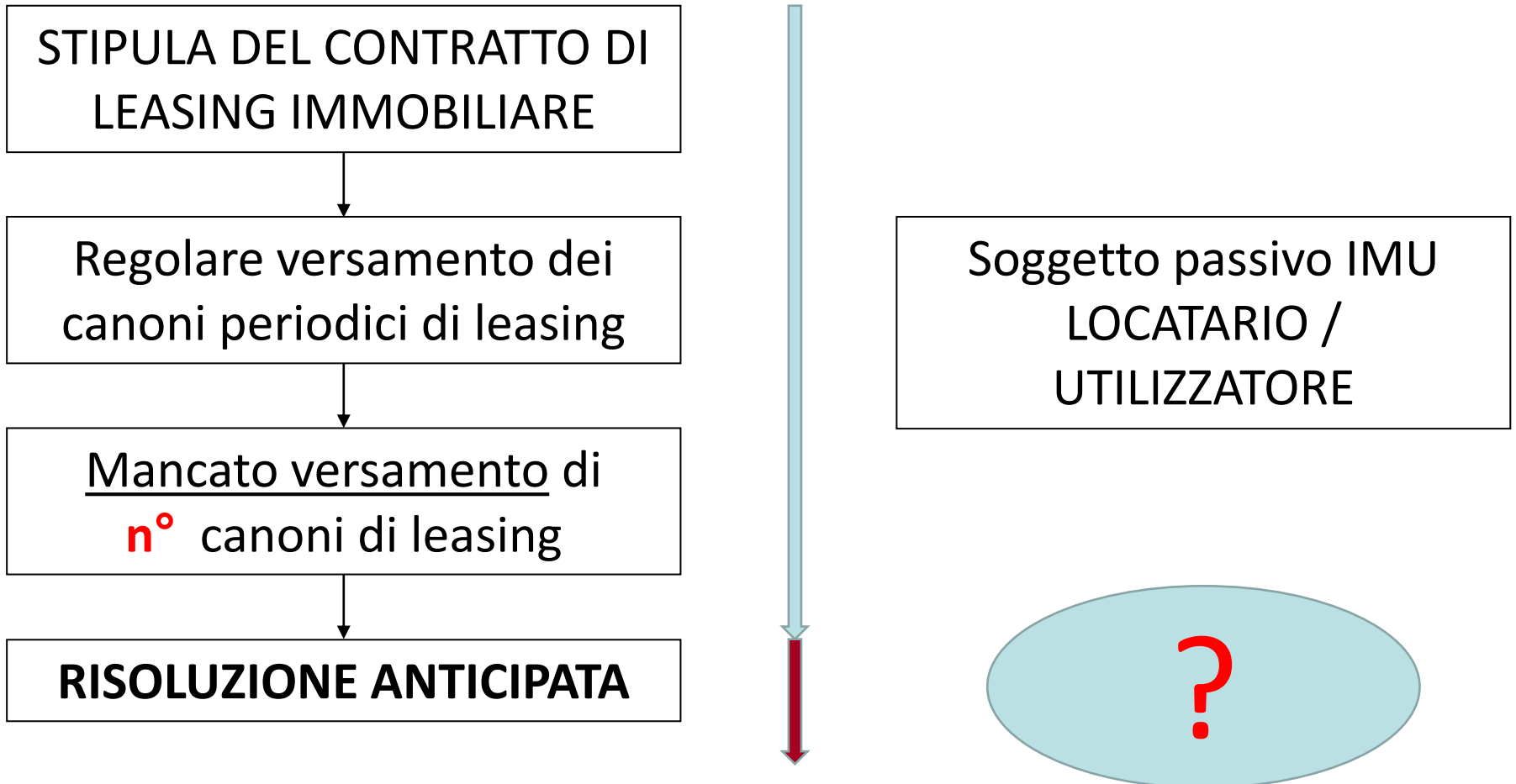
ECCESSIVA ONEROSITA'

Art. 1526 Cod. Civ.: risoluz. contratto compravendita con riserva di proprietà

Art. 1458 Cod. Civ.: risoluz. contratti di durata

# Leasing

## RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO



# Leasing

## RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO

Atto unilaterale della società di leasing

Notifica al locatario

Godimento  
dell'immobile

The diagram illustrates the process of early resolution of a lease due to tenant default. At the top, a blue bar contains the word 'Leasing'. Below it, a yellow bar specifies 'RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO'. Two white boxes with black borders are positioned below the yellow bar: 'Atto unilaterale della società di leasing' on the left and 'Notifica al locatario' on the right. In the center, a light blue oval contains the text 'Godimento dell'immobile' in red. Two curved arrows originate from this oval: one points down and left to a white box with a black border containing 'RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE ALLA SOCIETA' DI LEASING', and the other points down and right to another white box with a black border containing 'MANCATA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE ALLA SOCIETA' DI LEASING'.

RESTITUZIONE  
DELL'IMMOBILE ALLA  
SOCIETA' DI LEASING

MANCATA RESTITUZIONE  
DELL'IMMOBILE ALLA  
SOCIETA' DI LEASING

# Leasing

## RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO

**RISOLUZIONE ANTICIPATA**



RESTITUZIONE  
DELL'IMMOBILE ALLA  
SOCIETA' DI LEASING

Soggetto passivo IMU  
PROPRIETARIO (ex  
locatore / concedente)

# Leasing

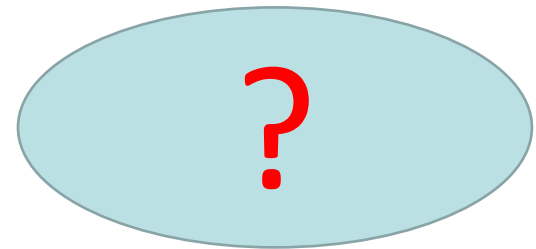
## RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO

**RISOLUZIONE ANTICIPATA**



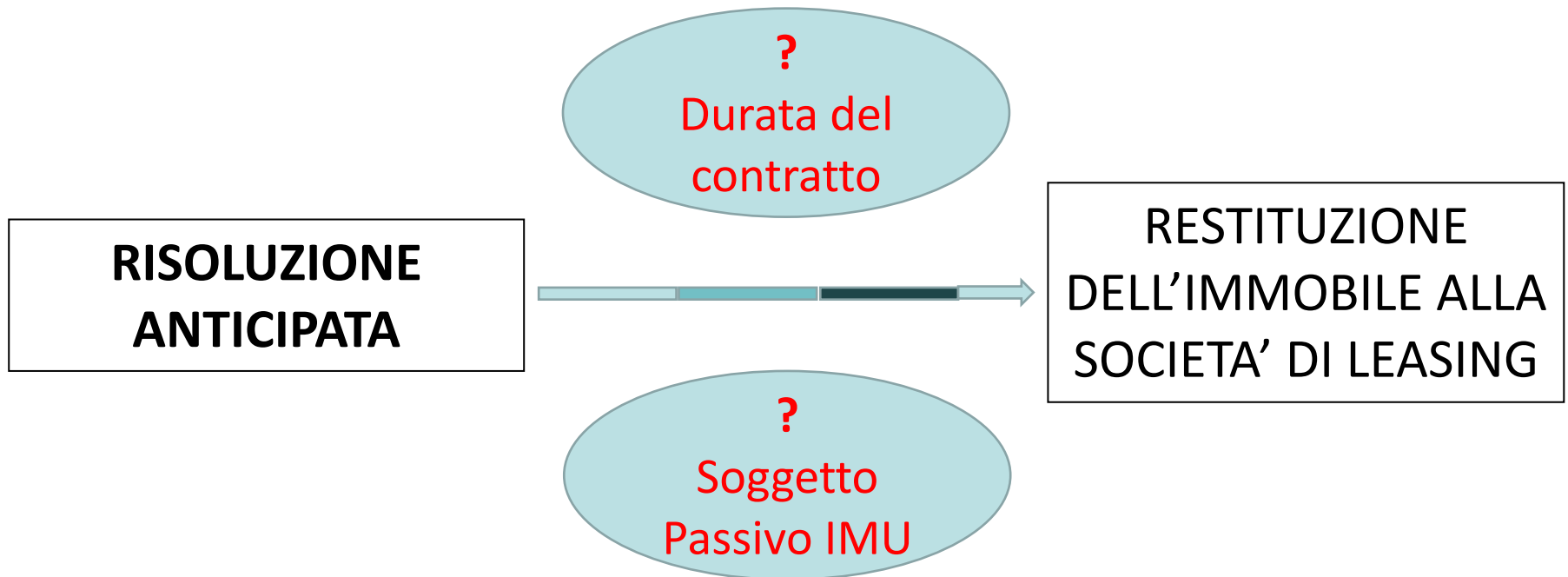
MANCATA RESTITUZIONE  
DELL'IMMOBILE ALLA  
SOCIETA' DI LEASING

L'utilizzatore continua a  
godere dell'immobile



# Leasing

## RISOLUZIONE ANTICIPATA PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO



Posizioni divergenti ed acceso dibattito sia in Dottrina che in Giurisprudenza



## ... a favore delle società di leasing



*mora debitoris perpetuat obligationem*

«ultrattività» del contratto

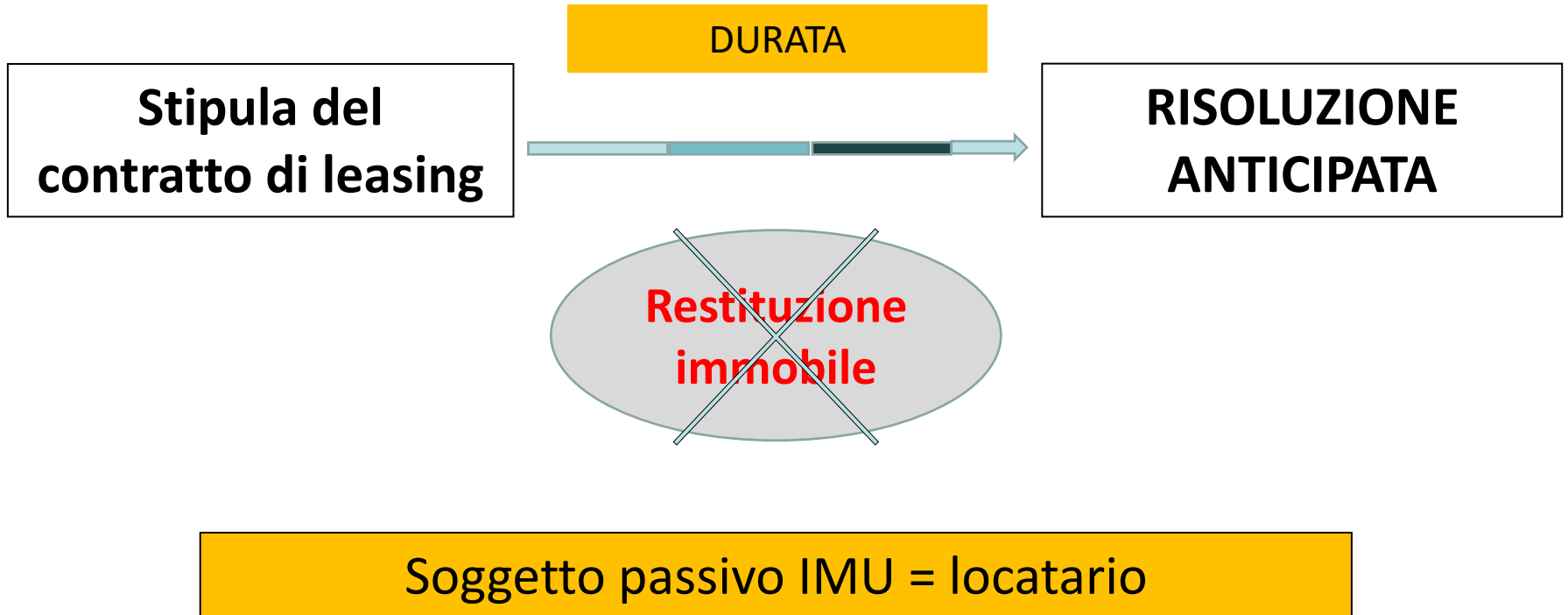
Istruzioni Dichiarazione IMU (D.M. 30/10/12)

Disciplina TASI (art. 1, c. 162 Legge 147/2013)



Soggetto passivo  
IMU  
**Detentore**  
(ex locatario)

## ... a favore dei Comuni



## ... a favore dei Comuni

**RISOLUZIONE  
ANTICIPATA**



**RESTITUZIONE  
DELL'IMMOBILE ALLA  
SOCIETA' DI LEASING**

Assenza del vincolo contrattuale che  
legittima la detenzione qualificata ai fini  
IMU

Inapplicabilità disciplina TASI  
per eterogeneità dei presupposti



Soggetto passivo  
IMU  
**SOCIETA' DI  
LEASING**  
**Proprietaria**  
(ex locatore)

# ... la Suprema CORTE DI CASSAZIONE

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 5  
N. 13793 / 2019  
PUBBL. 22/05/2019**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 5  
N. 19166 / 2019  
PUBBL. 17/07/2019**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 5  
N. 25249 / 2019  
PUBBL. 09/10/2019**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 5  
N. 29973 / 2019  
PUBBL. 19/11/2019**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 5  
N. 34243 / 2019  
PUBBL. 20/12/2019**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 6664 / 2020  
PUBBL. 09/03/2020**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 7227 / 2020  
PUBBL. 13/03/2020**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 8957 / 2020  
PUBBL. 14/05/2020**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 21612 / 2020  
PUBBL. 07/10/2020**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 27631 / 2020  
PUBBL. 13/12/2020**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 4715 / 2021  
PUBBL. 22/02/2021**

**CASSAZIONE  
CIV. SEZ. 6  
N. 4726 / 2021  
PUBBL. 22/02/2021**

**FAVOREVOLE AL COMUNE**

**FAVOREVOLE SOCIETA' DI LEASING**