

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. 04/E/130114

San Fior, lì 14/01/2013

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: SCADENZA AL 4 FEBBRAIO 2013 PER LA PRIMA DICHIARAZIONE IMU

A seguito dell'entrata in vigore dell'Imposta Municipale Unica dal periodo di imposta 2012, si segnala alla gentile Clientela che il prossimo **4 febbraio 2013** scade il termine di presentazione della "prima" dichiarazione Imu diretta ai Comuni territorialmente competenti, relativa alle variazioni oggettive e soggettive rilevanti intervenute tra il 1° gennaio 2012 e il 6 novembre 2012. A regime, per le variazioni intervenute dal 7 novembre 2012 in poi, il termine ordinario per la presentazione della dichiarazione Imu **coinciderà con il 90° giorno successivo a quello in cui si è verificato l'evento modificativo.**

In considerazione del fatto che si tratta del primo adempimento della nuova disciplina Imu (eccezionalmente in termine fisso), **mentre a regime il termine di presentazione della dichiarazione sarà variabile** (90° giorno successivo al verificarsi dell'evento modificativo), si ritiene utile riproporre a ridosso della prima scadenza un breve *memorandum* dei principali casi per i quali sussiste obbligo di presentazione della dichiarazione e dei casi per i quali, invece, tale obbligo non sussiste.

I CASI DI OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Le istruzioni e il modello di dichiarazione approvati con decreto del 30 ottobre 2012 delineano le fattispecie in cui vige l'obbligo di presentazione della dichiarazione, facendo altresì presenti i moltissimi casi di esonero dalla presentazione della stessa. I casi più frequenti in cui **vi è obbligo di presentazione** della dichiarazione Imu sono:

- ⇒ stipula di contratto di *leasing*: dalla data di stipula il conduttore è soggetto passivo Imu, mentre la società di *leasing* non ha alcun obbligo dichiarativo;
- ⇒ immobile oggetto di atto di concessione amministrativa su aree demaniali;
- ⇒ acquisto di area edificabile, ovvero terreno agricolo che diventa edificabile;
- ⇒ demolizione di un fabbricato che determina il versamento dell'imposta sul valore dell'area sottostante;
- ⇒ fabbricati categoria D non iscritti in catasto ovvero iscritti ma senza rendita, se distintamente contabilizzato dall'impresa;

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

- ⇒ immobile che ha acquisito o perso il diritto all'esenzione o all'esclusione ai fini Imu;
- ⇒ fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- ⇒ fabbricati di interesse storico o artistico;
- ⇒ terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;
- ⇒ fabbricati per i quali il Comune ha deliberato riduzioni di imposta.

Negli ultimi quattro casi esemplificati, spesso i Comuni deliberano dei modelli *ad hoc* scaricabili dal sito *web* con cui autocertificare la sussistenza dei requisiti che consentono l'applicazione di una riduzione di imposta. In tali casi, l'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu è alternativo a quello della presentazione del modello deliberato dal Comune territorialmente competente.

La dichiarazione Imu deve essere presentata all'Ufficio Tributi del Comune sul cui territorio insiste l'immobile oggetto di comunicazione in una delle seguenti tre modalità:

- ⇒ consegna del modello in modalità cartacea con rilascio della ricevuta per il contribuente;
- ⇒ spedizione a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- ⇒ invio mediante l'utilizzo della Posta elettronica certificata, che ad oggi è stata adottata obbligatoriamente da tutte le imprese (solo le imprese individuali che non si sono ancora dotate di un indirizzo Pec hanno tempo fino al 30 giugno 2013 per adottarlo).

I CASI DI ESONERO DALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU

Non è obbligatorio presentare una dichiarazione Imu "iniziale" per comunicare la soggettività passiva di un immobile alla data del 1° gennaio 2012: **infatti, rimangono valide tutte le dichiarazioni rilasciate ai Comuni fino al periodo di imposta 2011 con cui sono state comunicate le variazioni rilevanti ai fini Ici.** Le istruzioni enumerano variegati casi di esonero dalla presentazione della dichiarazione Imu, dai quali si desume come, in generale, l'obbligo dichiarativo non sia previsto per tutte le fattispecie riguardanti una **variazione catastale oggettiva** (riaccatastamento, frazionamento, fusione, ecc.) **o soggettiva** (compravendita immobiliare, ecc.), relativa ai dati di classamento e rendita ovvero all'intestazione catastale. È importante sottolineare come la presentazione della dichiarazione Imu non è obbligatoria in tutti i casi in cui vi è applicazione del Modello Unico Informatico, cioè il modello mediante il quale i notai effettuano la registrazione, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari, nonché la voltura catastale di atti relativi a diritti sugli immobili. Quindi, ad esempio, la semplice compravendita di un immobile, sul quale non si fanno valere agevolazioni, non deve essere dichiarata.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

All'atto pratico, però, i contorni dell'esenzione risultano tutt'altro che ben definiti!

ENTI NON COMMERCIALI

Per la dichiarazione Imu degli enti non commerciali – in particolare per gli immobili ad utilizzo “misto” istituzionale e commerciale – sarà necessario attendere l'approvazione di un apposito modello dichiarativo, ad oggi non ancora disponibile. Pertanto, in tali casi non dovrà essere presentata alcuna dichiarazione Imu entro il 4 febbraio 2013.

LA CASISTICA RILEVANTE

Da quanto sopra esposto si possono trarre le seguenti (amare) conclusioni:

- in realtà **è praticamente impossibile** valutare, se non in rari casi, con sufficiente margine di attendibilità **se esista o non esista l'obbligo di presentazione** della dichiarazione IMU, in quanto **la casistica esemplificata nelle “istruzioni” non risponde a regole certe e ben delineate;**
- in linea di massima, a tal fine, occorre chiedersi **se i dati già comunicati ai fini dell'ICI, siano o meno sufficienti al Comune per verificare il corretto pagamento dell'IMU** (*in pratica, occorre riesumare, per riesaminarle, tutte le “vecchie” dichiarazioni ICI presentate, tutte le vecchie “dichiarazioni sostitutive” presentate, tutti gli atti notarili, ecc..., non trascurando di effettuare, se necessario, opportune verifiche, alla fonte, direttamente presso gli Uffici Comunali*); solo qualora la risposta fosse negativa (la quale, peraltro, riveste un alto grado di soggettività) scatterebbe l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU;
- non ci vuole molto ad immaginare come, nel prossimo futuro, l'attività di accertamento dei Comuni produrrà, nella migliore delle ipotesi, una **enorme mole di richieste di chiarimenti** (anche in presenza di Dichiarazione regolarmente presentata, in quanto la sua struttura non sembra particolarmente idonea a fornire una adeguata informativa al Comune) che sfocerà, in gran parte dei casi, nell'irrogazione di sanzioni, motivate dalla omessa presentazione della dichiarazione o dalla sua infedeltà.

Il fatto è che, per rendere possibile il controllo dei Comuni, sarebbe stato indispensabile prevedere un **obbligo generalizzato** di presentazione della Dichiarazione IMU; ma, temendo l'impopolarità che ne sarebbe derivata (per il costo che i cittadini avrebbero dovuto accollarsi, oltre all'imposta stessa), si è fatto finta che la presentazione della Dichiarazione IMU fosse un obbligo solo eventuale, per pochi e comunque facile da assolvere. In effetti, lo scopo, nell'immediato era solo quello di incassare, senza tante lamentele, i 22 miliardi di euro preventivati!

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

Dott. Alessandro Andreetta
Revisore dei conti e giurista d'impresa

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Lo Studio Andreetta & Associati

Per quanto sopra esposto, lo Studio informa che **si atterrà ad un criterio minimalista, predisponendo la Dichiarazione IMU per la imminente scadenza del 4 febbraio 2013 solo qualora la ritenesse, a suo SOMMARIO GIUDIZIO, indispensabile (o quantomeno opportuna) e sempreché il cliente non manifesti contrario avviso, in un senso o nell'altro.**

A tale decisione si è giunti, **nell'interesse precipuo del Cliente**, sulla base della consapevolezza **che la verifica, caso per caso, dei dati "storici"**, potenzialmente **conosciuti o conoscibili** dal Comune (*che porterebbe a risultati spesso opinabili*), farebbe lievitare a dismisura il costo della Dichiarazione, **anche ben oltre l'entità delle possibili sanzioni per l'omissione.**

Naturalmente (proprio perché si ritiene, con ciò, di perseguire unicamente l'interesse della clientela di non trovarsi a dover corrispondere salate parcelle a fronte di prestazioni dalla dubbia efficacia), **lo Studio Andreetta & Associati non potrà essere ritenuto responsabile in merito alla decisione di presentare o meno la Dichiarazione IMU, la quale decisione dovrà essere attentamente ponderata dal contribuente interessato.**

In ogni caso, si raccomanda alla gentile Clientela di **trasmettere** allo Studio, **con la massima tempestività, le informazioni riguardanti le variazioni di ogni tipo intervenute sugli immobili** (acquisti, cessioni, cambi di residenza, modifiche catastali, ecc.):

- ▶ affinché lo Studio possa prima di tutto tenerne conto per il calcolo del tributo;
- ▶ e, in seconda battuta, possa valutare le situazioni nelle quali vi è obbligo di presentazione al Comune del modello dichiarativo.

Tale tempestività è oggi particolarmente importante anche in considerazione della più stringente periodicità di presentazione che è stata prevista a regime (90 giorni) per la Dichiarazione IMU.

Il personale dello Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

La segreteria

4

Via G. Ungaretti, 12/1
31020 San Fior (TV)
Tel. 0438.76477
Fax 0438.260346
www.studioandreetta.it
andreetta@studioandreetta.it