

In scadenza i termini per la presentazione della dichiarazione IMU: guida alla compilazione del modello

di Antonella Benedetto

Dopo l'ulteriore rinvio operato in occasione della pubblicazione del modello dichiarativo in Gazzetta Ufficiale (5 novembre 2012), è fissato al prossimo **4 febbraio** il termine ultimo per la presentazione della dichiarazione relativa all'**imposta municipale unica (IMU)**, istituita dall'art. 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 ed anticipata in via sperimentale dall'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 (Decreto Monti). La nuova imposta sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti i beni non locati.

Quando è necessario presentare la dichiarazione

In linea di massima, sono state mantenute le esclusioni previste ai fini ICI. In particolare, l'obbligo dichiarativo IMU sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni ICI già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono conoscibili dal Comune in cui l'immobile è situato. Inoltre, l'obbligo di presentare la dichiarazione sussiste nei casi in cui:

- gli immobili godono di riduzioni d'imposta. Le fattispecie più comuni si verificano nei casi di:

fabbricati dichiarati inagibili e di fatto non utilizzabili

fabbricati di interesse storico-artistico

immobili per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'imposta fabbricati considerati "beni merce", ossia destinati dall'impresa costruttrice alla vendita e per i quali il Comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota

terreni agricoli o non coltivati posseduti e condotti da coltivatori diretti ovvero da imprenditori agricoli professionali;

- il Comune non è in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria, fattispecie che si verifica nei casi in cui:

- l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria;

- l'immobile è stato oggetto di concessione amministrativa su aree demaniali;

- il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile;

- ecc..

Chi non è tenuto all'obbligo di presentare la dichiarazione

Nelle istruzioni sono evidenziati i casi per i quali la dichiarazione non va presentata. La situazione più frequente è quella dell'abitazione principale che non va quasi mai dichiarata, anche nel caso in cui si abbia diritto alla maggiore detrazione di 50,00 euro per figli conviventi sotto i 26 anni. Così come non vanno dichiarate le pertinenze dell'abitazione principale. Eccezione è il caso di coniugi non separati che hanno residenze diverse nello stesso Comune, che hanno infatti l'obbligo di dichiarare l'abitazione che fruisce delle agevolazioni prima casa.

Non è, inoltre, necessario presentare la dichiarazione IMU per i fabbricati rurali ad uso strumentale, considerato che, a norma dell'art. 4, comma 2 del D.M. 26 luglio 2012 "l'Agenzia del territorio rende disponibile ai Comuni, sul portale per i comuni gestito dalla medesima Agenzia, e all'Agenzia delle Entrate, le domande presentate per il riconoscimento dei requisiti di ruralità di cui all'art. 2, al fine di agevolare le attività di verifica di rispettiva competenza". Quanto appena affermato vale anche per i fabbricati

rurali iscritti al catasto terreni, che devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, a norma dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. n. 201/2011, per i quali i Comuni potranno comunque avvalersi delle informazioni disponibili sul predetto portale.

Modalità di presentazione

La presentazione della dichiarazione deve essere effettuata mediante consegna al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

La dichiarazione può essere presentata anche a mezzo posta, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, in busta chiusa recante la dicitura “**Dichiarazione IMU 20__**” e deve essere indirizzata all’ufficio tributi del comune competente. In tal caso, fa fede il timbro postale del giorno di spedizione.

La principale novità, tuttavia, riguarda la possibilità di **trasmettere in via telematica con posta certificata** la dichiarazione.

Struttura e compilazione del modello

Il modello di dichiarazione IMU è formato da **un unico foglio con due facciate**:

- la **prima facciata** è riservata all’indicazione, oltre che del comune destinatario della dichiarazione, dei dati identificativi del contribuente e degli eventuali contitolari;
- la **seconda facciata** è riservata alla descrizione degli immobili dichiarati.

Il modello si compone di due esemplari identici destinati, rispettivamente, uno in originale per il Comune e uno in copia per il contribuente.

Se un modello non è sufficiente ne vanno utilizzati altri avendo cura, in questo caso, di indicare, nell’apposito spazio posto in calce alla seconda facciata di ciascun modello adoperato, il numero totale dei modelli compilati.

Sul frontespizio dei modelli aggiuntivi è sufficiente l’indicazione del Comune destinatario della dichiarazione ed il codice fiscale del contribuente.

Frontespizio

Il frontespizio è composto dalle seguenti sezioni:

- quadro dedicato al **contribuente**;
- quadro destinato al **dichiarante**;
- quadro dei **contitolari**.

Il quadro dedicato al contribuente è valido sia per le persone fisiche che per le persone giuridiche; in esso vanno inseriti i dati identificativi del **soggetto passivo IMU**. Se si risiede all'estero nello spazio riservato al domicilio fiscale bisogna inserire lo Stato in cui si vive e l'indirizzo.

Se a fare la compilazione è un amministratore di condominio per le parti in comune in questo quadro andranno indicati codice fiscale e indirizzo del condominio.

Il quadro del dichiarante va compilato, invece, solo se chi presenta la dichiarazione è un **soggetto diverso dal contribuente passivo** (rappresentante legale, amministratore condominiale, liquidatore, curatore fallimentare, ecc.).

Il quadro dei contitolari, infine, deve essere presentato nei casi in cui si presenti la **dichiarazione congiunta**.

Esempio 1: stralcio quadro dedicato ai contitolari

Generalità dei soggetti contitolari

CONTITOLARI (compilare in caso di dichiarazione congiunta)									
N. di ordine (2)	Cognome e nome (ovvero Denominazione o Ragione Sociale)		ROSSI MARIO						
	Comune (e Stato Estero) di nascita		ROMA						
	Codice fiscale (obbligatorio)		R S S M R A 6 0 B 2 0 H 5 0 1 S			Data di nascita		GIORNO MESE ANNO 2 0 0 2 6 0	
	Domicilio fiscale (o Sede legale) Via, piazza, n. civico, scala, piano, interno		C.A.P.		Comune (e Stato Estero)		Prov.		
	PIAZZA DEI MARTIRI, 1		00000		NAPOLI		RM		
	% possesso		Detrazione per l'abitazione principale		FIRMA				
	50								

Percentuale di possesso dell'immobile (%)

Compilazione dei quadri descrittivi degli immobili

La sezione inerente la descrizione dei singoli immobili si discosta per alcune fattispecie rispetto alla medesima sezione della dichiarazione ICI. Il quadro relativo all'immobile su cui trova applicazione l'IMU e per cui nasce l'obbligo dichiarativo, comprende i campi da 1 a 20 e serve per identificare l'immobile e indicare gli altri elementi necessari per la determinazione dell'imposta. Si ricorda che in caso di più proprietà è possibile che un modello non sia sufficiente quindi bisogna compilarne di più e indicare, in calce alla seconda facciata, il numero di moduli compilati a proprio nome.

Nel **campo “1”** inerente le caratteristiche deve essere indicato un codice tra quelli di seguito indicati:

Numero	Descrizione
1	Terreno
2	Area fabbricabile
3	Fabbricato il cui valore e' determinato moltiplicando la rendita catastale per 160, o per 140, o per 80, o per 60, o per 65 (a decorrere dal 2013), o per 55, a seconda della categoria catastale di appartenenza
4	Fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente appartenente ad impresa, distintamente contabilizzato (valore determinato sulla base delle scritture contabili)
5	Abitazione principale
6	Pertinenza
7.1	Immobili non produttivi di reddito fondiario, ai sensi dell'art. 43
7.2	Immobili posseduti da soggetti IRES
7.3	Immobili locati
8	Beni merce

Nel **campo “2”** deve essere indicata l'esatta ubicazione dell'immobile, ossia la località e l'indirizzo preciso (via, numero civico, scala, piano, interno).

Nella parte relativa ai dati catastali identificativi dell'immobile, che comprende i **punti da 3 a 10**, vanno indicati i dati catastali relativi al fabbricati, ossia:

la sezione (ove esistente);

il foglio;

la particella;

il subalterno (ove esistente);

la categoria/qualità;

la classe (dei fabbricati ovvero di redditività delle particelle di terreno);

il numero di protocollo nonché l'anno, nel caso in cui sia stata presentata domanda di accatastamento ma lo stesso non sia ancora stato effettuato;

Esempio n. 2: *La compilazione del quadro descrittivo degli immobili*

Il codice individua le "caratteristiche" dell'immobile

Le istruzioni chiariscono che deve essere indicata l'esatta ubicazione dell'immobile

Caratteristiche (1)		INDIRIZZO (2)							
1	5	VIA PIAVE, 1 - SCALA B, PIANO 5, INT. 14							
Dati catastali identificativi dell'immobile									
3	4	5	6	7	8	9	10		
sezione	foglio	particella	subalterno	categoria/qualità	classe	n. protocollo	anno		
	25	226	1	A/2	1				

Informazioni desumibili dal foglio catastale

Individua la categoria per i fabbricati e la qualità per i terreni nonché la "classe"

Esempio n. 3: La compilazione del quadro descrittivo degli immobili

Il valore dell'immobile deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota posseduta

% di possesso dell'immobile

Eventuale detrazione per abitazione principale

Indicare se la variazione deriva da "acquisto" o "possesso"

Indica la data in cui si è verificata la "variazione" (possesso, perdita o altra variazione)

Ufficio dell'AdE presso cui è stato registrato l'atto

11	Immobile storico o inagibile/inabitabile	12	Valore € 230.000,00	13	% possesso 100	14	Riduzione per terreni agricoli	15	Esenzione
16	Inizio/termine del possesso/ variazione immobiliare giorno mese anno 0 1 0 5 1 2	17	Detrazione per abitazione principale € 133,00	18	Data di ultimazione dei lavori giorno mese anno				
19	acquisto <input checked="" type="checkbox"/> / cessione <input type="checkbox"/>	AGENZIA DELLE ENTRATE DI		ESTREMI DEL TITOLO					
		ROMA							

Firma

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "dichiarante", nel caso sia diverso dal contribuente; analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi.

Nel quadro dei contitolari, accanto ad ognuno di essi, deve essere apposta la firma del contitolare o del suo rappresentante.

Sanzioni e ravvedimenti

L'art. 14 del D.Lgs. n. 504/1992, richiamato dal comma 7 dell'art. 9, del D.Lgs. n. 23/2011, prevede l'applicazione delle sanzioni amministrative.

In particolare, il disposto normativo ha previsto le seguenti misure sanzionatorie:

in caso di **omessa presentazione della dichiarazione: dal 100% al 200% del tributo dovuto**, con un minimo di euro 51. La sanzione è ridotta a un terzo se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;

in caso di **dichiarazione infedele: dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta**. La sanzione è ridotta a un terzo se, entro il termine per ricorrere alle commissioni tributarie, il contribuente paga, se dovuto, il tributo e la sanzione;

nei casi di **omissione** o di **errori attinenti elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta**: da euro 51 a euro 258;

nei casi di violazioni concernenti la **mancata esibizione o trasmissione** di atti e documenti, ovvero per la **mancata restituzione di questionari** nei 60 giorni dalla richiesta o per la loro **mancata compilazione o compilazione incompleta o infedele**: da euro 51 a euro 258.

In ogni caso, la sanzione è ridotta nel caso in cui la violazione non sia stata già constatata e comunque non siano iniziati accessi, ispezioni, verifiche o altre attività amministrative di accertamento delle quali l'autore o i soggetti solidalmente obbligati, abbiano avuto formale conoscenza. In particolare, la sanzione è ridotta nel modo seguente:

– ad **1/8 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 la dichiarazione periodica, entro un anno dall'omissione o dall'errore;

– ad **1/10 del minimo** di quella prevista per l’omissione della presentazione della dichiarazione, se questa viene presentata con ritardo non superiore a novanta giorni.

Il Comune, nell’esercizio della sua potestà regolamentare, può stabilire altre ipotesi di ravvedimento, come previsto dall’art. 50 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449.

29 gennaio 2013

Antonella Benedetto