

IMU

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione

1 ISTRUZIONI GENERALI	2	3 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE	11
1.1 LA DICHIARAZIONE IMU E LA COMPATIBILITÀ CON LA DICHIARAZIONE ICI	2	4 SANZIONI AMMINISTRATIVE	11
1.2 LA DICHIARAZIONE IMU DEGLI ENTI NON COMMERCIALI. RINVIO	2	4.1 IMPORTI DELLE SANZIONI	11
1.3 IN QUALI CASI SI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE IMU	3	4.2 RAVVEDIMENTO	12
1.4 CHI DEVE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE	7	APPENDICE	13
1.5 QUANDO DEVE ESSERE PRESENTATA LA DICHIARAZIONE	7	1. DEFINIZIONE DI FABBRICATO, AREA FABBRICABILE E TERRENO AGRICOLO	13
1.6 A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE	8	2. VALORE DEGLI IMMOBILI AGLI EFFETTI DELL'IMU	15
2 MODALITÀ DI COMPILAZIONE	8	2.1 VALORE DEI FABBRICATI	15
2.1 GENERALITÀ	8	2.1.1. FABBRICATI DELLE IMPRESE	15
2.2 FRONTESPIZIO	8	2.2 VALORE DELLE AREE FABBRICABILI	15
2.3 COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI	9	2.3 VALORE DEI TERRENI	15
2.3.1 COME COMPILARE I SINGOLI CAMPI	9	3 AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI	15
2.3.2 MODELLI AGGIUNTIVI	11	3.1 AGEVOLAZIONI	15
2.3.3 FIRMA	11	3.2 ESENZIONI	16

Per garantire, in ogni caso, al contribuente il rispetto del termine di 90 giorni previsto per la presentazione della dichiarazione si precisa che, se l'obbligo dichiarativo è sorto, ad esempio, il 31 ottobre, il contribuente dovrà presentare la dichiarazione IMU entro il 29 gennaio 2013".

Si precisa che per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, ovvero iscritti, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, per i quali sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, la data da considerare, ai fini della decorrenza dei 90 giorni è quella della chiusura del periodo di imposta relativo alle imposte sui redditi.

1.6 A CHI VA PRESENTATA LA DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU deve essere presentata, con le modalità che saranno specificate al paragrafo 2, al comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili.

Se gli immobili sono ubicati in più comuni devono essere compilate tante dichiarazioni per quanti sono i comuni (in ciascuna di esse, naturalmente, verranno indicati i soli immobili situati nel territorio del comune al quale la dichiarazione viene inviata).

Se l'immobile insiste su territori di comuni diversi, non essendovi più la norma che, ai fini ICI, prevedeva che l'imposta era dovuta al comune per l'immobile la cui superficie insisteva interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso, si deve concludere che la dichiarazione IMU deve essere presentata ai comuni sui cui territori insiste l'immobile.

Un'ipotesi particolare si verifica nel caso in cui l'immobile in questione è adibito ad abitazione principale dal soggetto passivo. Si ritiene che, se l'immobile rispetta tutte le condizioni previste dalla disciplina IMU stabilita per l'abitazione principale, allora la lettura sistematica delle norme in questione porta a concludere che l'imposta deve essere corrisposta ai diversi comuni proporzionalmente alla superficie sul cui territorio insiste l'immobile, tenendo conto delle aliquote e della detrazione deliberate da ciascun comune per tale fattispecie. Al contribuente non può, infatti, essere negato il diritto all'agevolazione per il solo fatto che non può fissare la propria residenza anagrafica contemporaneamente in più comuni. Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo, si deve, quindi, concludere che la dichiarazione deve essere presentata ai soli comuni in cui il soggetto stesso non ha la residenza anagrafica, specificando nella parte dedicata alle "Annotazioni" che si tratta di *"Immobile destinato ad abitazione principale la cui superficie insiste su territori di comuni diversi"*.

2. MODALITÀ DI COMPILAZIONE

2.1 GENERALITÀ

La prima delle due facciate del modello IMU è dedicata all'indicazione del comune destinatario e dei dati identificativi del contribuente e dei titolari, laddove venga presentata una dichiarazione congiunta, nonché dell'eventuale "dichiarante", qualora diverso dal contribuente.

La seconda facciata è destinata alla descrizione degli immobili per i quali sussiste l'obbligo della dichiarazione.

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.

Il modello di dichiarazione è composto di due esemplari, di cui uno per il comune e uno riservato al contribuente. La compilazione va effettuata con la massima chiarezza e ciascun esemplare deve contenere gli stessi dati. I modelli possono essere ritirati gratuitamente presso gli uffici comunali e sono anche disponibili in versione PDF editabile, sul sito internet www.finanze.gov.it.

2.2 FRONTESPIZIO

Sul frontespizio deve essere indicato il comune destinatario della dichiarazione.

■ Nel **quadro dedicato al "contribuente"** (da compilare sempre) devono essere riportati i dati identificativi del soggetto passivo dell'IMU

Il quadro è unico e serve sia per le persone fisiche sia per le persone giuridiche, gli enti pubblici o privati, le associazioni o fondazioni, i condomini, ecc.

Le persone non residenti in Italia devono indicare, nello spazio riservato al domicilio fiscale, lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località e dell'indirizzo.

In caso di presentazione della dichiarazione da parte dell'amministratore del condominio per le parti comuni dell'edificio va indicato il codice fiscale del condominio e la sua denominazione nonché, in luogo del domicilio fiscale, l'indirizzo del condominio stesso.

■ **Il quadro intestato al “dichiarante”** deve essere compilato nel caso in cui il soggetto che presenta la dichiarazione sia diverso dal contribuente. Ciò avviene quando ad adempiere all’obbligo dichiarativo sia, ad esempio, il rappresentante legale o negoziale, il socio amministratore, il custode/amministratore giudiziario, il liquidatore in caso di liquidazione volontaria, l’amministratore del condominio. La natura della carica deve essere indicata nell’apposito rigo. Anche nell’ipotesi di utilizzazione di questo secondo quadro va, comunque, sempre compilato il quadro intestato al “contribuente”.

■ **Il quadro dei “contitolari”** deve essere compilato solo per gli immobili per i quali viene presentata la dichiarazione congiunta. Per l’indicazione dei dati relativi a ciascun contitolare, si vedano le corrispondenti istruzioni fornite nel quadro dedicato al “contribuente”.

NOTA BENE:

In caso di fusione, la società incorporante (o risultante) deve provvedere a presentare la propria dichiarazione per denunciare l’inizio del possesso degli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell’atto di fusione ai sensi dell’art. 2504-bis del codice civile e deve, inoltre, provvedere a presentare la dichiarazione per conto delle società incorporate (o fuse) per denunciare la cessazione del possesso. A questi ultimi effetti, nel quadro relativo al dichiarante, vanno indicati i dati del rappresentante della stessa società incorporante (o risultante); nel quadro relativo al contribuente vanno indicati i dati della società incorporata (o fusa) e nello spazio riservato alle annotazioni devono essere fornite le ulteriori informazioni per l’individuazione della società incorporante (o risultante).

Nel caso di scissione totale, ciascuna delle società risultanti dalla scissione deve presentare la propria dichiarazione per gli immobili ricevuti a far data dal momento di decorrenza degli effetti dell’atto di scissione ai sensi dell’art. 2506-quater del codice civile. Una delle società risultanti dalla scissione deve provvedere a presentare la dichiarazione per conto della società scissa con le stesse regole di compilazione sopraindicate per il caso di dichiarazione da parte della società incorporante (o risultante) per conto della società incorporata (o fusa).

2.3 COMPILAZIONE DEI QUADRI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI

2.3.1 come compilare i singoli campi

Ogni quadro descrittivo del singolo immobile comprende i campi da **1** a **20** e serve per identificare l’immobile e indicare gli altri elementi necessari per la determinazione dell’imposta.

Nel **campo 1** relativo alle caratteristiche dell’immobile, va indicato il numero:

- 1, se si tratta di un terreno;
- 2, se si tratta di un’area fabbricabile;
- 3, se si tratta di un fabbricato il cui valore è determinato, come sarà chiarito meglio in seguito, 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, se si tratta di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente appartenente ad impresa, distintamente contabilizzato;
- 5, se si tratta di abitazione principale;
- 6, se si tratta di pertinenza;
- 7.1, 7.2 o 7.3 se si tratta di immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell’aliquota, ai sensi del comma 9, dell’art. 13 del D. L. n. 201 del 2011 richiamati a pag. 3, e, precisamente:
 - 7.1 per gli immobili non produttivi di reddito fondiario, ai sensi dell’art. 43 del TUIR;
 - 7.2 per gli immobili posseduti da soggetti passivi IRES;
 - 7.3 per gli immobili locati.
- 8, se si tratta di cosiddetti beni merce.

Nel **campo 2** va indicata l’esatta ubicazione dell’immobile descritto e cioè la località, la via o la piazza, il numero civico, la scala, il piano e l’interno.

Nel riquadro **“dati catastali identificativi dell’immobile”** vanno indicati i dati catastali relativi al fabbricato o al terreno.

Nel **campo 3** va indicata la sezione, ove esistente.

Nel **campo 4** va indicato il foglio.

Nel **campo 5** occorre indicare il numero di particella, come risulta dalla banca dati catastale.

Nel **campo 6** va indicato il subalterno ove esistente.

Nel **campo 7** va indicata la categoria per i fabbricati e la qualità per i terreni (es. seminativo, vigneto, seminativo arboreo, ecc.).

Si ricorda in proposito che i fabbricati sono suddivisi in 5 gruppi catastali (A, B, C, D, E) a seconda della loro tipologia. Nell'ambito dello stesso gruppo, i fabbricati sono suddivisi, poi, in varie categorie." Nel **campo 8** va indicata la classe dei fabbricati o la classe di redditività delle singole particelle di terreno.

I dati da indicare nei campi da 3 a 8 sono desumibili dalle consultazioni della banca dati catastale, forniti gratuitamente dall'Agenzia del territorio. Per le modalità di accesso alle informazioni si può consultare il sito www.agenziaterritorio.it.

Nei **campi 9 e 10**, in via eccezionale, in mancanza degli estremi catastali, occorre indicare il numero di protocollo e l'anno di presentazione della domanda di accatastamento. I campi da 3 a 10 non vanno compilati se si tratta di fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, il cui valore deve essere determinato sulla base delle scritture contabili.

ATTENZIONE

Per i comuni nei quali è in vigore il catasto fondiario, gli estremi catastali vanno indicati secondo le modalità di seguito specificate:

- a) nel **campo 3** va riportato il codice catastale del comune;
- b) nel **campo 4** va riportato il numeratore della particella edificiale qualora frazionata;
- c) nel **campo 5** va riportato il denominatore della particella frazionata ovvero il numero che identifica la particella qualora non frazionata;
- d) nel **campo 6** va riportato l'eventuale numero del "subalterno" della particella.

Il **campo 11** deve essere barrato nel caso in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione delle riduzioni previste nel comma 3, lett. a) e b), dell'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, concernenti, rispettivamente:

- i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per i quali la dichiarazione deve essere presentata sia nel caso in cui si acquista il diritto all'agevolazione sia nel caso in cui si perde tale diritto;
- i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, per i quali la dichiarazione deve essere presentata solo nel caso in cui si perde il diritto all'agevolazione".

Nel **campo 12** deve essere riportato il valore dell'immobile descritto nel quadro. Il valore deve essere indicato per intero, indipendentemente dalla quota, poiché l'imposta deve essere calcolata sull'intero valore. Il valore deve essere indicato per intero anche qualora l'immobile sia gravato da diritto reale di godimento o sia oggetto di locazione finanziaria oppure sia un'area demaniale oggetto di concessione. In tal caso, infatti, soggetto passivo IMU è esclusivamente il titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi, oppure il locatario finanziario o il concessionario di aree demaniali.

Nel caso in cui l'immobile insiste su territori di comuni diversi il valore dell'immobile da indicare deve essere calcolato in proporzione alla superficie dell'immobile che insiste sul territorio di ciascun comune e l'imposta deve essere corrisposta ai diversi comuni, tenendo conto delle aliquote, della detrazione e delle eventuali agevolazioni deliberate da ciascuno di essi, oltre che della quota di possesso detenuta dal contribuente.

Per i criteri di determinazione del valore si rinvia a quanto precisato in Appendice, alla voce "Valore degli immobili agli effetti dell'IMU", a pagina 15.

Nel **campo 13** va indicata la quota di possesso esprimendola in percentuale.

In caso di dichiarazione congiunta va, ugualmente, indicata, nel quadro descrittivo dell'immobile in contitolarità, la sola quota di possesso spettante al contribuente dichiarante.

Per le parti comuni dell'edificio che devono essere dichiarate dall'amministratore del condominio, va indicata come quota di possesso 100 e non va compilato il quadro dei contitolari.

Il **campo 14** deve essere barrato nel caso in cui si sono verificate le condizioni per l'applicazione di riduzioni di cui all'art. 13, comma 8-bis del D. L. n. 201 del 2011, concernenti i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purché dai medesimi condotti. A tale proposito, si veda quanto riportato in Appendice alle voci "Definizione di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo" a pagina 13.

Il **campo 15** deve essere barrato nel caso in cui si sono verificate le condizioni di esenzione dall'imposta. Per le condizioni di esenzione si veda quanto riportato in Appendice alla voce "ESENZIONI" a pagina 16.

Nel **campo 16** deve essere indicata la data in cui il possesso dell'immobile oggetto di dichiarazione ha avuto inizio o termine oppure sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Nel **campo 17** va indicato l'importo della "Detrazione per l'abitazione principale", comprensiva dell'eventuale maggiorazione per i figli di età non superiore a 26 anni e deve essere utilizzato solo nel caso in cui si è verificata una situazione in cui sussiste l'obbligo dichiarativo. Nel caso in cui la destinazione ad

abitazione principale è avvenuta nel corso dell'anno, l'importo della detrazione deve essere calcolato proporzionalmente al periodo per il quale la destinazione stessa si è verificata.

Nel **campo 18** va indicata la data di ultimazione dei lavori nel caso in cui la dichiarazione è presentata per i cosiddetti beni merce.

Va barrato il **campo 19** se il contribuente ha acquistato il diritto sull'immobile.

Va, invece, barrato il **campo 20** se il contribuente ha ceduto detto diritto.

È sufficiente, inoltre, indicare soltanto l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso il quale è stato registrato l'atto o dichiarato il fatto che ha determinato l'acquisto o la perdita della soggettività passiva IMU.

In mancanza, vanno indicati gli estremi dell'atto, del contratto o della concessione.

Va inoltre sottolineato che il contribuente, ove il singolo terreno sia composto da varie particelle, può comunque evitare di compilare tanti riquadri quante sono le relative particelle, in quanto può indicare nel campo 12 il valore complessivo dei terreni e precisare detta circostanza nella parte del modello di dichiarazione relativa alle "Annotazioni", assolvendo in tal modo all'obbligo di completezza dei dati da dichiarare. È possibile presentare un'unica dichiarazione nel caso in cui intervengano più variazioni concernenti anche lo stesso immobile, purché sia rispettato il termine di 90 giorni fissato dalla legge

2.3.2 Modelli aggiuntivi

Se i quadri descrittivi degli immobili non sono sufficienti, per cui devono essere utilizzati più modelli, essi vanno numerati progressivamente.

Negli appositi spazi, posti in calce alla seconda facciata di ciascun modello, va indicato il numero attribuito al singolo modello e il numero totale dei modelli utilizzati.

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

2.3.3 Firma

La dichiarazione deve essere firmata, utilizzando l'apposito rigo, dalla persona indicata come "contribuente" sul frontespizio della dichiarazione stessa oppure dal "dichiarante" diverso dal contribuente se è stato compilato l'apposito quadro (in quest'ultimo caso, se è stato indicato come dichiarante un soggetto diverso dalla persona fisica, la dichiarazione deve essere firmata dal relativo rappresentante). Analogamente vanno firmati gli eventuali modelli aggiuntivi.

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

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione, unitamente agli eventuali modelli aggiuntivi, deve essere consegnata direttamente al comune indicato sul frontespizio, il quale deve rilasciarne apposita ricevuta.

La dichiarazione può anche essere spedita in busta chiusa, a mezzo del servizio postale, mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno, all'Ufficio tributi del comune, riportando sulla busta la dicitura Dichiarazione IMU, con l'indicazione dell'anno di riferimento. Inoltre, la dichiarazione può essere inviata telematicamente con posta certificata.

In tal caso, la dichiarazione si considera presentata nel giorno in cui è consegnata all'ufficio postale.

La spedizione può essere effettuata anche dall'estero, a mezzo lettera raccomandata o altro equivalente, dal quale risulti con certezza la data di spedizione.

4. SANZIONI AMMINISTRATIVE

4.1 IMPORTI DELLE SANZIONI

L'art. 14 del D. lgs. n. 504 del 1992, richiamato dal comma 7 dell'art. 9, del D. lgs. n. 23 del 2011, prevede l'applicazione della sanzione amministrativa:

- dal 100% al 200% del tributo dovuto, con un minimo di euro 51, in caso di mancata presentazione della dichiarazione. 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;
- dal 50% al 100% della maggiore imposta dovuta, se la dichiarazione è infedele. 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;
- da euro 51 a euro 258 se l'omissione o l'errore attengono ad elementi non incidenti sull'ammontare dell'imposta;