

Roma, 6 marzo 2020

## **FAQ**

**Risposte ai quesiti posti dai partecipanti ai webinar *“La nuova IMU: le novità rispetto ai previgenti prelievi IMU e TASI”***  
del 23 gennaio e del 14 febbraio 2020

## SOMMARIO

ESENZIONI – AGEVOLAZIONI .....	2
AIRE .....	4
CONIUGE E GENITORE AFFIDATARIO .....	5
TASI .....	8
IMMOBILI MERCE .....	9
COLLABENTI .....	11
TERRENI AGRICOLI - FABBRICATI RURALI - AREE FABBRICABILI .....	12
REGOLAMENTI .....	17
COMPENSI INCENTIVANTI .....	19
CANONE CONCORDATO .....	20
INAGIBILITÀ – TERREMOTO .....	21
COMODATO .....	22
CATASTO .....	24
LEASING .....	25
VERSAMENTI – ACCONTO E SALDO .....	28
DICHIARAZIONI .....	29
VARIE .....	29

## ESENZIONI – AGEVOLAZIONI

**Il militare che presta servizio in Provincia e che vive con il coniuge in una abitazione (AB.P) di proprietà del coniuge, ha diritto all'esenzione per abitazione principale per un altro immobile di sua proprietà? Entrambi gli immobili insistono sullo stesso Comune.**

Sul punto la nuova IMU disciplinata dalla legge n. 160 del 2019 (legge di bilancio 2020) nulla ha innovato rispetto alla previgente normativa e pertanto restano tutti i dubbi interpretativi già emersi in passato.

In particolare, se si ha riguardo al mero dato letterale, il comma 741, lett. c), punto 5) considera abitazione principale quella del militare a condizione che non sia concessa in locazione, non richiedendo le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica. Sulla base di tale previsione, quindi, l'abitazione in questione sarebbe abitazione principale.

Il comma 741, lett. b) precisa che *“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”*. Anche sulla base di tale disposizione l'abitazione del militare sarebbe considerata abitazione principale, in quanto non si verifica l'ipotesi di componenti dello stesso nucleo familiare che abbiamo stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale in due abitazioni diverse.

Tuttavia, non si può non osservare che il riconoscere due abitazioni principali allo stesso nucleo familiare violerebbe la *ratio* sia della lett. b) che della lett. c), punto 5, che ha l'evidente finalità di agevolare i soggetti che pur proprietari di abitazioni siano costretti, in ragione di esigenza di servizio, a spostare la propria residenza e dimora, si deve intendere, fuori dal Comune in cui risiede il rispettivo nucleo familiare.

**In riferimento al comma 743, l'agevolazione prevista per gli appartenenti alle Forze dell'ordine può ancora essere vista come agevolazione oggettiva sull'intero fabbricato oppure per quote di possesso?**

In realtà l'agevolazione in questione non ha subito modifiche normative, sicché anche in passato l'agevolazione era limitata alla quota di possesso in capo al militare.

Peraltro, la nuova precisazione normativa di cui al comma 743 elimina ogni eventuale residuale dubbio: *“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”*.

### **La Provincia è esente dal pagamento della nuova IMU?**

Al riguardo la nuova disposizione normativa nulla innova. Le Regioni, le Province, le Comunità montane e i Consorzi tra detti Enti sono esenti dal pagamento dell'IMU per i soli immobili posseduti nel proprio territorio, destinati esclusivamente ai propri fini istituzionali.

### **Si può considerare ai fini IMU un'unica unità immobiliare (AB.P) formata da 2 UIU catastali unite di fatto tramite atto tecnico al catasto? (Non si può fare unico accatastamento, pertanto hanno iscritto nella visura l'apposita dicitura operando la "fusione fiscale")**

Se catastalmente risulta operata la fusione ai fini fiscali, si ritiene che le due unità immobiliari possano essere entrambe considerate come un'unica AB.P. La fusione ai soli fini fiscali è stata prevista dall'Agenzia del territorio con nota 21 febbraio 2002, n. 15232/T, nella quale si precisa che questa si rende necessaria allorché i due immobili abbiano intestatari diversi, posto che la fusione fra due immobili presuppone diritti reali omogeni. In presenza, quindi, di due immobili con intestazioni diverse, l'Agenzia precisa che è possibile procedere all'accatastamento di beni "che di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova ed unica unità immobiliare", tant'è che nelle planimetrie di ciascuna porzione deve essere rappresentata l'intera unità immobiliare.

### **Area in prg destinata a servizi con possibilità di edificazione esclusivamente per opere pubbliche e tramite convenzione con il Comune. Accatastata separatamente, non graffata ma confinante con area su cui insiste abitazione e all'interno della recinzione in muratura. Dichiarata da anni pertinenza di abitazione principale. Effettivamente destinata a frutteto, serra e orto. Impossibile accatastarla unitariamente poiché di dimensioni superiori a 10 volte all'impronta del fabbricato. È possibile continuare a riconoscere la pertinenzialità?**

Il comma 741, lett. a) della legge n. 160 del 2019 precisa che si considera "*parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente*". La disposizione pone come condizione l'accatastamento unitario, sicché l'area di cui al quesito non potrà essere considerata pertinenziale, ma sarà autonomamente soggetta ad imposizione.

### **Nel caso di anziano ricoverato in casa di riposo, l'abitazione può essere assimilata ad abitazione principale?**

Il comma 741, lett. c), punto 6 dispone che "*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*".

Pertanto l'assimilazione ad abitazione principale può operare solo se il Comune ha recepito tale possibilità con espressa norma regolamentare.

## AIRE

### **I pensionati AIRE non sono più esenti? (IMU e TASI)**

Non essendo stata riproposta l'assimilazione prevista dall'art. 13 del dl n. 201 del 2011, gli AIRE non hanno un regime particolare. Si ricorda, comunque, che rispetto al passato i Comuni hanno la possibilità di deliberare l'aliquota pari a zero. Ovviamente, qualsiasi forma di agevolazione disposta dal Comune deve rispettare i principi di ragionevolezza e non discriminazione.

Con riferimento alle abitazioni possedute dai pensionati Aire il Comune potrebbe legittimamente prevedere un aliquota pari a zero, anche in considerazione del fatto che tale agevolazione era già prevista da normativa statale e che fino al 2013 i Comuni potevano già disporre con proprio regolamento l'assimilazione in questione. Si ricorda, infatti, che solo a decorrere dal 2015, a seguito delle modifiche apportate dall'art. 9-bis del dl n. 47 del 2014, l'assimilazione era prevista direttamente dalla legge, ed in modo più restrittivo rispetto al passato, richiedendosi le ulteriori condizioni del pensionamento nel paese estero di residenza e la prescrizione che l'immobile oltre a non essere locato non doveva essere neanche concesso in comodato.

### **Gli AIRE devono obbligatoriamente pagare l'IMU con F24 o bollettino postale oppure sono previste altre modalità?**

Al riguardo si ritiene che sia possibile utilizzare le stesse modalità di pagamento previste per l'IMU vigenti fino al 2019. Sul punto si rinvia al comunicato del 31 maggio 2012 del Ministero delle finanze che esplicita le modalità di pagamento dell'IMU allorquando non sia possibile utilizzare il modello F24.

### **Ai sensi della Legge 80/2014, la TASI e la TARI erano applicate nella misura ridotta di 2/3, anche per la TARI, dal 2020, viene meno questa agevolazione?**

L'art. 9-bis, co. 2, del dl n. 47 del 2014, prevede, che a decorrere dal 2015, la TARI è applicata in misura ridotta di due terzi per 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. Tale disposizione non è stata espressamente abrogata, sicché l'agevolazione TARI continua ad applicarsi anche nel 2020, nonostante l'abrogazione dell'art. 13, comma 2, del dl n. 201 del 2011.

## CONIUGE E GENITORE AFFIDATARIO

**Il marito possiede il 100% di un'abitazione destinata ad abitazione principale e il 50% del garage. La moglie possiede il rimanente 50% del garage. Si può considerare pertinenza dell'abitazione principale il 50% del garage di proprietà del marito?**

Il garage posseduto al 50% può considerarsi pertinenza dell'abitazione principale, in quanto comunque il possessore del bene principale è anche possessore, seppur in quota parte, del bene pertinenziale. Da ciò ne consegue anche che il 50% del garage della moglie sarà, al contrario, assoggetto in via ordinaria all'IMU.

**L'abitazione principale può essere di entrambi i coniugi se residenti in due Comuni differenti?**

La definizione di abitazione principale è rimasta invariata. La normativa prevede che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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.

Dalla normativa citata emerge che in caso di "spacchettamento" della famiglia non è possibile riconoscere l'abitazione principale. Si tratta di conclusione avvallata da plurima giurisprudenza di legittimità emanata in tema di ICI, ma che ha già trovato conferma anche in tema di IMU. Ed infatti la Corte di Cassazione con la recente sentenza 19 febbraio 2020, n. 4166 ha precisato che *«per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Ciò comporta, la necessità che in riferimento alla stessa unità immobiliare tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorino stabilmente, ma vi risiedano anche anagrafica mente. Ciò, d'altronde, è conforme all'orientamento costante espresso da questa Corte, in ordine alla natura di stretta interpretazione delle norme agevolative (tra le molte, in tema di ICI, più di recente, cfr. Cass. sez. 5, 11 ottobre 2017, n. 23833; Cass. sez. 6-5, ord. 3 febbraio 2017, n. 3011), condiviso anche dalla Corte costituzionale (cfr. Corte cost. 20 novembre 2017, n. 242)»*.

**Ex coniuge. Il proprietario è il coniuge A, ma l'assegnazione dell'abitazione viene fatta al coniuge B, con affidamento figli. Se nel 2020 i figli non risiedono più con il genitore B, l'abitazione sarà soggetta ad IMU ordinaria con soggetto passivo A?**

Il comma 741, lett. c), punto 4) prevede che sia considerata abitazione principale *«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".*

Dal tenore letterale emerge che l'equiparazione all'abitazione principale deriva da un provvedimento del giudice che assegna la casa familiare al genitore affidatario dei figli, a nulla rilevando, quindi, l'eventuale circostanza che i figli in seguito non risiedano più nell'abitazione in questione. In altri termini, il Comune non può disconoscere il provvedimento giudiziale, essendo necessaria una sua espressa revoca.

**Un genitore è proprietario di due immobili: in uno ci vive lui, il secondo viene assegnato all'altro genitore affidatario dei figli. Entrambe le abitazioni sono assimilabili alla principale?**

Entrambe le abitazioni possono considerarsi abitazioni principali perché nel caso specifico non opera il vincolo previsto dal comma 741, lett. b) - *"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"* – non essendoci un unico nucleo familiare.

**Quando i figli diventano maggiorenni ma sono ancora fiscalmente a carico, può parlarsi di genitore affidatario?**

Le disposizioni in merito all'assegnazione della casa familiare riguardano i figli minori (art. 337-sexies cod. civ.) ed i figli maggiorenni portatori di handicap grave (art. 337 septies cod. civ.).

Con riferimento ai figli maggiorenni, Cassazione n. 10204/2019 osserva che *"il collegamento tra affidamento, contributo al mantenimento e assegnazione della casa familiare è attenuato con il raggiungimento della maggiore età. Non è più in campo la decisione sulla titolarità e l'esercizio della responsabilità genitoriale. L'esigenza di preservare la continuità dell'habitat domestico in funzione dell'equilibrato sviluppo psico-fisico del minore perde di centralità con il raggiungimento della maggiore età per lasciare spazio alle esigenze concrete di vita del figlio che non abbia ancora completato il proprio percorso di autonomia economico-patrimoniale. Rimane come preminente criterio attributivo la prosecuzione della coabitazione del figlio maggiorenne non autosufficiente e la valutazione del suo interesse, oltre che del valore economico patrimoniale, del godimento dell'immobile in relazione alla reciprocità degli obblighi economico patrimoniali dei genitori, ma viene meno il nesso eziologico diretto con i provvedimenti relativi all'esercizio della responsabilità genitoriale (e alla titolarità in casi residuali) e al collocamento dei minori"*.

In altri termini in presenza di figlio maggiorenne non economicamente autosufficiente può porsi la necessità di continuare il mantenimento della casa familiare, ma ciò non avviene in virtù della qualifica di "genitore affidatario", ma in ragione degli obblighi economico

patrimoniali dei genitori, a nulla rilevando la circostanza che fiscalmente si tratti di figlio “a carico”.

**Il diritto di abitazione per il coniuge superstite è riconosciuto anche quando l’immobile apparteneva, in quote, a persone terze del nucleo familiare (coniuge e defunto)?**

L’art. 540 cod. civ. disciplina il diritto di abitazione del coniuge superstite prevedendo che a questi, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso su mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Presupposto per la concreta realizzazione del diritto di abitazione è l’appartenenza della casa e del relativo arredamento al *de cuius* o in comunione a costui e all’altro coniuge. Nel caso prospettato le condizioni previste dal codice civile non sono rispettate, in quanto l’abitazione era di proprietà anche di “persone terze del nucleo familiare”.

**In caso di coniugi residenti e comproprietari al 50%, alla morte di uno di essi il coerede figlio con quota possesso al 25 % è esentato dal pagamento IMU?**

Nel caso prospettato l’unico soggetto passivo è il coniuge superstite, titolare del diritto di abitazione ex art. 540 cod. civ.. Il figlio, pur proprietario in quota dell’immobile, non sarà considerato soggetto passivo IMU.

In questo caso sarà necessario comunque presentare la dichiarazione IMU, perché catastalmente il figlio risulterà comunque titolare di una quota di possesso, e questo potrebbe determinare, per errore, una richiesta di pagamento da parte del Comune.

**In caso di separazione coniugale di fatto e non giudiziale, il coniuge che non convive con i figli deve pagare l’IMU?**

In assenza di un provvedimento del giudice, il coniuge non residente è soggetto ordinariamente all’IMU, anche se a stretto rigore l’immobile in questione non potrebbe considerarsi più abitazione principale, salvo che per via giurisprudenziale non si valorizzi comunque la “frattura” del rapporto coniugale.

**È legittimo accertare fin dal 2015 tutti e due i coniugi che hanno stabilito la residenza anagrafica in due distinte unità abitative?**

Aderendo ad un’interpretazione strettamente letterale, sì, in quanto per nessuno si verifica la condizione che *“il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”*. Si veda anche Cassazione, sentenza 19 febbraio 2020, n. 4166.

**Normalmente il giudice affida i figli in modo congiunto ma assegna l'alloggio ad uno solo. Cosa si considera?**

La normativa considera abitazione principale *“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”*.

**Due fratelli hanno costituito usufrutto a favore della madre su due distinte u.i.u. nella quale ognuno dimora e risiede. L'IMU è dovuta?**

L'IMU è dovuta dalla madre, la quale è con riferimento ai due immobili il soggetto passivo ed in quanto tale corrisponderà l'IMU in via ordinaria.

**Due coniugi donano l'abitazione alla figlia, riservandosi il diritto di usufrutto, ognuno al 50%. Alla morte di uno dei due coniugi sorge il diritto di abitazione del coniuge superstite?**

Essendo l'immobile posseduto a titolo di usufrutto, non si verificano le condizioni previste dall'art. 540 cod. civ. per la nascita del diritto di abitazione del coniuge superstite, sicché la figlia ora risulterà nuda proprietaria per il 50% e piena proprietaria per l'altro 50%, e per tale quota dovrà corrispondere l'IMU.

Quanto sopra vale nel caso in cui l'usufrutto concesso ai genitori non fosse con diritto di accrescimento, ai sensi dell'art. 678 cod. civ., nel quale caso il coniuge superstite diventa usufruttario dell'intero immobile.

## TASI

**Nel nostro Comune la TASI era applicata solo sull'abitazione principale, dobbiamo deliberare qualcosa?**

Posto che la TASI è stata soppressa a decorrere dall'1.1.2020, il Comune se vuole continuare ad assoggettare le abitazioni di lusso dovrà deliberare l'aliquota IMU. Il comma 748 dispone che *“l'aliquota di base per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze è pari allo 0,5 per cento e il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento”*.

**Se la TASI non è stata mai istituita con delibera di consiglio comunale, possono essere chiesti i solleciti del 2014?**

L'art. 1, comma 676 della legge n. 147 del 2013 prevede che l'aliquota di base della TASI è pari all'1 per mille e che il Comune con delibera può ridurla o aumentarla nei limiti di legge,

rispettando comunque il principio che la sommatoria delle aliquote IMU e TASI, per la medesima fattispecie imponibile, non sia superiore all'aliquota massima IMU, fatta eccezione per le fattispecie in cui era applicabile la maggiorazione TASI dello 0,8 per mille. Pertanto, in assenza di delibera espressa si applica l'aliquota base dell'1 per mille, con lo 0,9 per mille a carico del possessore e lo 0,10 per mille a carico del detentore, sempre che sia rispettato il predetto vincolo della sommatoria delle aliquote IMU-TASI. Il Comune quindi potrà recuperare la TASI non versata a decorrere dall'anno 2015, essendo il potere accertativo relativo al 2014 ormai decaduto.

### **Qual è l'aliquota da applicare nel caso in cui il Comune abbia rinunciato nel 2019 al gettito della TASI approvando l'aliquota pari a zero?**

Nel deliberare le aliquote IMU 2020 il Comune, per mantenere la pressione fiscale invariata, deve deliberare aliquota pari a zero, con riferimento agli immobili in precedenza esenti da IMU, ma soggetti a TASI, quali i fabbricati rurali strumentali e gli immobili merce.

### **Se il Comune ha deliberato con il consiglio Comunale le aliquote TASI e IMU per il 2020. Come funziona visto che la TASI è stata abolita?**

Le delibere approvate nel 2019 con riferimento al 2020 non esplicano alcun effetto. Ed infatti le aliquote IMU approvate nel 2019 si riferiscono ad una normativa non più in vigore dal 2020. Stesso discorso per la TASI. Conseguentemente il Comune dovrà approvare le aliquote IMU 2020 entro il 30 giugno 2020, per quanto disposto dal comma 779 della legge n. 160 del 2019.

### **Il Comune che non ha mai deliberato aliquote TASI fin dal primo anno, come deve approvare la nuova IMU?**

Per il Comune che non ha mai deliberato le aliquote TASI, si rende applicabile automaticamente l'aliquota base dell'1 per mille, e diventa quindi obbligatorio procedere alle attività di verifica circa i corretti versamenti.

Per il 2020 il Comune dovrà deliberare le aliquote IMU entro il 30 giugno 2020.

## **IMMOBILI MERCE**

### **Il Comune che non ha mai deliberato la TASI, può farlo ora sugli immobili merce?**

Il Comune può nel 2020 deliberare l'aliquota IMU per gli immobili merce. Si ricorda che il comma 751 dispone quanto segue: *«Fino all'anno 2021, l'aliquota di base per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, è pari allo 0,1 per cento. I comuni possono aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento. A decorrere dal 1°*

*gennaio 2022, i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU».*

**È possibile per i beni merce deliberare nella nuova IMU aliquote differenti per categoria catastale?**

In linea teorica non si ravvedono ostacoli ad una differenziazione delle aliquote in base alle categorie catastali, ad esempio differenziando tra immobili a destinazione abitativa da quelli a destinazione produttiva, a condizione che non si superi ovviamente il limite dello 0,25 per cento di aliquota.

Tale facoltà, certamente assimilabile per il 2020, dovrà essere verificata alla luce della predeterminazione della diversificazione delle aliquote prevista dal Comune, che entrerà in vigore dal 2021.

**I fabbricati merce, in caso di locazioni periodiche, possono continuare a beneficiare delle agevolazioni oppure le perdono?**

Il comma 751 prevede, come in passato, che l'agevolazione si applica a condizione, tra l'altro, che i fabbricati "non siano in ogni caso locati". Nulla è specificato in merito al periodo, ovvero se la condizione di non essere locato deve sussistere per l'intero anno, oppure se in alcune parti dell'anno l'immobile è locato, l'agevolazione si perde solo con riferimento ai mesi in cui opera la locazione.

Sul punto non risultano documenti di prassi ufficiali, ma solo una risposta data dal Dipartimento delle finanze all'interno dell'iniziativa promessa dal "Il Sole 24Ore" Telefisco 2014, ove è stato ritenuto che *"come si evince dal tenore letterale della norma è escluso ogni caso di locazione e utilizzazione, anche temporanea, da parte dell'impresa"*.

Sulla questione si registra però anche l'intervento di Anci Emilia Romagna, che con circolare prot. 147 del 19 settembre 2013 ha precisato che *"anche nel caso di fabbricato che dopo essere stato locato torna ad essere libero, si ritiene che l'agevolazione spetti, trattandosi di fabbricato ancora destinato alla vendita. In generale, l'agevolazione può essere concessa fintanto che il fabbricato non è locato. Pertanto, nel caso di locazione iniziata o cessata in corso d'anno, il contribuente dovrà limitare l'agevolazione ai soli mesi in cui il fabbricato è risultato non locato"*.

Si ritiene che la lettura più aderente al dettato della norma sia quella fornita da Anci Emilia Romagna, in quanto la normativa non prevede espressamente che l'esenzione operi a condizione che l'immobile risulti non locato per l'intero anno ed è principio generale dell'IMU che l'imposta vada liquidata considerando i mesi di possesso.

### **L'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per gli immobili merce è pena decadenza?**

L'obbligo di presentare la dichiarazione a pena di decadenza vigeva per la vecchia IMU ed era previsto dall'art. 2, comma 5-*bis*, dl n. 102 del 2013.

Nella nuova IMU non esistono più casi di presentazione della dichiarazione a pena di decadenza, sicché risultando le condizioni previste dalla normativa per accedere alle agevolazioni, la mancata presentazione della dichiarazione non fa perdere il diritto all'agevolazione, ma comporta solo l'applicazione della sanzione di 50 euro per omessa presentazione della dichiarazione.

## **COLLABENTI**

### **Per le annualità fino al 2019, possono essere considerati assoggettabili ad imposta come aree edificabili i fabbricati collabenti?**

Il comma 741 della legge n. 160 del 2019 precisa che *“per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale”*. Essendo il fabbricato collabente iscritto o iscrivibile in catasto in categoria F/2 senza attribuzione di rendita catastale, lo stesso non rientra nella nozione di *“fabbricato”*.

Si ritiene che la nuova disposizione in realtà nulla innovi, perché anche con la precedente disciplina il fabbricato era qualificabile come l'unità immobiliare iscritta o da iscrivere in catasto, ovvero l'unità immobiliare che presenta *“autonomia funzionale e reddituale”*, ai sensi del dm n. 28 del 1998. Il fabbricato collabente, quindi, non rientrava già nella definizione di fabbricato, anche se esiste giurisprudenza di legittimità che è pervenuta a conclusioni diverse.

Per quanto attiene alla sua assoggettabilità, questa non può prescindere dall'analisi dello strumento urbanistico, ovvero dalla possibilità che ne sia previsto un recupero edilizio.

In altri termini, il fabbricato collabente è assoggettabile solo se è possibile qualificarlo come area fabbricabile, perché, appunto, lo strumento urbanistico ne prevede il recupero edilizio; diversamente non sarà assoggettabile ad IMU. Solo in questo modo, peraltro, l'imposizione è effettivamente collegata alla reale capacità contributiva, che è ovviamente diversa a secondo che si possieda un fabbricato collabente che può essere recuperato da uno che è destinato a rimanere tale.

### **Che valore si applica ai fabbricati collabenti per i quali lo strumento urbanistico prevede il recupero?**

Il valore di riferimento può essere deliberato dal Comune, avendo riguardo alla zona di ubicazione e alle possibilità di recupero concretamente possibili. In genere si fa riferimento al criterio utilizzato per valorizzare i fabbricati in corso di ristrutturazione e dunque si considera

la superficie di piano, che ovviamente avrà un valore ben diverso da quello determinato per le altre aree fabbricabili.

**Un collabente accatastato in F2, sito in area agricola di un Comune montano, paga l'IMU? E come si determina il valore dell'area non edificabile?**

Se lo strumento urbanistico prevede la possibilità di effettuare un recupero edilizio, il fabbricato sarà assoggettabile come area fabbricabile. Ovviamente, sarà necessario deliberare dei valori di riferimento che considerino adeguatamente la particolare collocazione.

## **TERRENI AGRICOLI - FABBRICATI RURALI - AREE FABBRICABILI**

**L'IMU sui terreni agricoli continua ad essere esente per tutti quei Comuni considerati montani dal vecchio decreto del MEF n. 9 del 14/06/1993?**

Sul punto la normativa nulla ha innovato. Il comma 758, lett. d) conferma l'esenzione per i terreni agricoli *"ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984, sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993"*.

**L'imprenditore agricolo (o il coltivatore diretto in pensione) ha diritto all'esenzione sui terreni agricoli se condotti direttamente?**

Il comma 758, lett. a) esenta i terreni agricoli *"posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione"*.

Per quanto riguarda il pensionato agricolo che continua a coltivare direttamente il fondo e continua ad essere iscritto alla previdenza agricola, si segnala un consolidato orientamento di legittimità che ritiene di negare i benefici individuando come *ratio* della disposizione agevolativa quella di favorire chi ritrae dall'attività agricola la parte prevalente od esclusiva del proprio reddito. Tra le tante, da ultimo, Cassazione 30 gennaio 2020, n. 2142, osserva quanto segue: *«Questa Corte ha già affermato, orientamento cui si intende dare continuità che il trattamento agevolato previsto dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 9, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, spetta solo a quanti traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito e non va, quindi, riconosciuto, a chi sia titolare di pensione (Cass. n. 13745/2017) Pertanto sia il primo che il secondo giudice hanno fatto erronea applicazione di principi interpretativi consolidati e hanno*

*ritenuto spettasse l'agevolazione per attività agricola in carenza di prova dei presupposti; già il fatto che il contribuente è pensionato è sufficiente ad escludere il beneficio stesso».*

### **In caso di area fabbricabile, vige la finzione giuridica come terreno agricolo?**

Il comma 741, lett. d) conferma la finzione giuridica, prevedendo che *“Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all’articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all’articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l’utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all’allevamento di animali”*.

### **I coadiuvanti agricoli sono da considerare esenti ai fini di IMU sui terreni agricoli?**

Sul punto si ricorda che l’art. 1, comma 705 della legge n. 145 del 2018 dispone quanto segue: *«I familiari coadiuvanti del coltivatore diretto, 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»*. Tale disposizione è applicabile anche alla nuova IMU.

Peraltro, si tratta di disposizione entrata in vigore il 1° gennaio 2019, con valenza non retroattiva. In passato si è registrata anche una pronuncia della Corte di Cassazione, che nella sentenza n. 12422 del 2017 ha avuto modo di precisare che *«va rilevato che le decisioni, citate a conforto, attengono ad ipotesi diverse rispetto a quella in esame, nella quale, per come è incontestato, la contribuente, iscritta negli elenchi dei coltivatori diretti e proprietaria del fondo, non lo conduce direttamente per averlo concesso in locazione al figlio, rimanendo, altresì, irrilevante, ai fini che ci occupano, la mera qualifica (diversa da quella di socio ovvero di comproprietario) di coadiuvante nell’impresa di quest’ultimo»*.

### **Se l’area fabbricabile viene fusa con il fabbricato nello stesso mappale, come bisogna procedere?**

Il valore dell’area è assorbito dalla rendita catastale, ed essendo rispettata la nuova definizione di fabbricato, in base alla quale si considera parte integrante del fabbricato l’area che ne costituisce pertinenza purché accatastata unitariamente, nulla sarà dovuto a titolo di IMU.

**Se il giardino di un'abitazione, non edificabile, è accatastato autonomamente ed il contribuente ha dichiarato il nesso pertinenziale, il giardino sarà assoggettabile ad IMU dal 2020?**

Il comma 741 richiede l'accatastamento unitario della pertinenza. Pertanto, il giardino sarà soggetto ad IMU.

Si precisa che nella nuova IMU "per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato", pertanto il giardino di un'abitazione autonomamente accatastato sarà soggetto come terreno agricolo, sempre che l'imposta dovuta sia superiore all'importo minimo di versamento stabilito dal Comune.

**Cosa prevede la normativa in caso di fabbricato F/3 in corso di costruzione, posizionato su un fabbricato accatastato in A?**

Per quanto riguarda i fabbricati in corso di costruzione, accatastabili in categoria F/3, l'IMU va corrisposta considerando l'area fabbricabile sottostante. Sul punto, la Corte di Cassazione con sentenza 11 maggio 2017, n. 11694 ha precisato che: *«l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento ad imposta del fabbricato stesso, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento»*.

Va poi precisato che l'accatastamento in F/3 consegue ad una temporanea iscrizione negli atti catastali in attesa della definitiva destinazione del bene (circolare n. 4/T del 2009), sicché un'iscrizione che permane per anni rappresenta una situazione patologica.

Per completezza, si precisa che secondo un orientamento giurisprudenziale (Cass. n. 10735/2013), poco condivisibile, nel caso di parziale costruzione di un immobile destinato ad accogliere più unità immobiliari (esempio un palazzo) l'intervenuto accatastamento di una parte di esso preclude la possibilità di assoggettare come area le restanti unità immobiliari ancora in corso di costruzione. All'evidenza si tratta di conclusione poco aderente al quadro normativo, giacché nel caso descritto, le unità immobiliari ancora in corso di costruzione devono essere assoggettate come area fabbricabile, considerando la "quota parte" di area necessaria alla loro edificazione.

**Un F/4 utilizzato per esposizione mobili, a parte la dubbia regolarità, può pagare l'IMU con una rendita simile?**

La categoria F/4 è utilizzata per i fabbricati che risultano già accatastati e per i quali si procede, ad esempio, al frazionamento in vista della successiva vendita. L'iscrizione può essere quindi solo temporanea. In presenza di F/4 "storicizzati" sarà onere del Comune chiedere la revisione dell'accatastamento, attivando la cosiddetta procedura 336, di cui alla legge n. 311 del 2004, facendo attenzione ad indicare nella richiesta la data cui riferire il mancato aggiornamento catastale, perché il comma 337 della legge n. 311 prevede che le

rendite successivamente attribuite producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio successivo alla data cui riferire la mancata variazione catastale, mentre, in caso di omessa indicazione da parte del Comune della suddetta data, le rendite successivamente attribuite produrranno effetti fiscali dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune (sul punto si veda anche Cass. n. 19430/2019)

### **L'approvazione dei valori minimi di riferimento per le aree fabbricabili sono di competenza della Giunta o del Consiglio?**

Il comma 777, lett. d) prevede che i Comuni possono con proprio regolamento *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

La disposizione è identica a quella dettata in materia di ICI dall'art. 59, comma 1, lett. g) del d.lgs. n. 446 del 1997, pertanto è richiamabile tutta la giurisprudenza di legittimità che si è occupata della problematica evidenziata nel quesito. Va premesso che il problema può essere risolto a livello regolamentare, prevedendo nel regolamento che i valori di riferimento siano determinati annualmente dalla Giunta Comunale.

Ciò detto, plurima giurisprudenza di legittimità ha confermato la legittimità della delibera di Giunta. Da ultimo, Cass. 19 aprile 2019, n. 11073 ha osservato quanto segue: *«questa Corte in passato ha condivisibilmente affermato che, in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), la delibera con cui la giunta municipale provvede, ai sensi della L. n. 446 del 1997, art. 52, ad indicare i valori di riferimento delle aree edificabili, come individuati dall'ufficio tecnico comunale sulla base di informazioni acquisite presso operatori economici della zona, è legittima, costituendo esercizio del potere, riconosciuto al consiglio comunale dalla L. n. 446 cit., art. 59, lett. g), e riassegnato alla giunta dal D.Lgs. n. 267 del 2000, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della delimitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, e, pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza, idonei a costituire supporti razionali offerti dall'Amministrazione al giudice, ed utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente (Sez. 5, Sentenza n. 15555 del 30/06/2010), per l'Amministrazione ed il giudice, con funzione analoga agli studi di settore (Sez. 5, Sentenza n. 5068 del 13/03/2015)»*.

**In riferimento all'art. 5, comma 6, del D.Lgs 504/1992, un fabbricato non accatastato ma ultimato e/o utilizzato paga comunque come base imponibile l'area edificabile fino alla data dell'accatastamento?**

Il fabbricato in questione se ultimato paga sulla base della rendita catastale, sicché una volta presentato il DOCFA il Comune potrà effettuare il recupero della differenza d'imposta tra quanto dovuto sulla base della rendita e quanto dovuto sulla base dell'area fabbricabile, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori, o di utilizzo se antecedente.

**Il gettito IMU dei fabbricati D/10 andrà allo Stato o rimane al Comune?**

Effettivamente sussiste un problema di coordinamento tra le varie disposizioni, risolvibile comunque per via interpretativa.

Il comma 753 prevede *“per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D”* l'aliquota di base pari allo 0,86 per cento, precisando che la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato. Non v'è dubbio che i fabbricati rurali strumentali di cui alla categoria D/10 rientrano nel gruppo catastale D, tuttavia, occorre considerare che questi sono regolati autonomamente dal comma 750, il quale prevede che *“l'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento”*.

Dalla lettura sistematica dei commi 750 e 753 emerge chiaramente che il gettito dei fabbricati rurali strumentali è interamente riservato ai Comuni, ai quali, diversamente non sarebbe stato possibile disporre l'esenzione, prevedendo l'aliquota zero. D'altro canto il comma 750 non fa altro che recuperare l'imponibilità già prevista per la TASI, il cui gettito era riservato integralmente al Comune.

**Per gli anni 2014-2015 il terreno posseduto dal marito (non coltivatore) e dato in comodato d'uso/affitto alla moglie coltivatore diretto è esente dal pagamento dell'IMU?**

Il terreno è soggetto ad IMU in quanto l'esenzione opera solo per i coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali che conducono direttamente il fondo e che sono iscritti alla previdenza agricola. Nel caso prospettato, nei fatti mancano tutte le condizioni previste dalla normativa per accedere all'agevolazione.

## REGOLAMENTI

### **Dove si può trovare uno schema tipo di regolamento da fornire ai Comuni?**

IFEL sta elaborando uno schema tipo che sarà disponibile a breve.

### **Qual è il termine per il regolamento IMU?**

Per il 2020 il termine ultimo è fissato al 30 giugno. Il comma 779 della legge n. 160 del 2019 dispone quanto segue: *“Per l’anno 2020, i comuni, in deroga all’articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, all’articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all’articolo 172, comma 1, lettera c), del testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, possono approvare le delibere concernenti le aliquote e il regolamento dell’imposta oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione per gli anni 2020-2022 e comunque non oltre il 30 giugno 2020. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno 2020”*.

### **Il regolamento IUC va abolito e va quindi "riscritto" il regolamento IMU?**

Il regolamento IUC non va abolito, in quanto esso regolerà l’attività di accertamento per gli anni ancora accertabili. Ovviamente, la parte relativa alla TASI ed alla “vecchia” IMU risulterà dal 1.1.2020 tacitamente abrogata, in quanto superata dalla legge n. 160 del 2019.

Va approvato, invece, il nuovo regolamento IMU, che entrerà in vigore dall’1.1.2020, sempre che l’ente intenda esercitare quelle scelte discrezionali che la normativa riserva al regolamento comunale (assimilazione abitazione principale anziani, previsione rimborso aree divenute inedificabili, eccetera).

### **Si può inserire nel nuovo regolamento la specifica che in caso di spaccettamento del nucleo familiare in più unità immobiliari non si può considerare nessuna di esse come abitazione principale?**

Si ritiene che sul punto non possa essere esercitata la potestà regolamentare, in quanto si tratterebbe di definire una particolare fattispecie imponible, ambito questo precluso dall’art. 52 del d.lgs. n. 446 del 1997.

Peraltro, ad avviso della giurisprudenza di legittimità, formatasi sia in tema di ICI che di IMU, lo spaccettamento della famiglia determina automaticamente il mancato riconoscimento delle abitazioni principali, se queste si trovino in Comuni diversi.

### **Il Regolamento IUC continuerà ad essere efficace per la parte relativa alla TARI anche dal 2020?**

Il regolamento IUC, per la parte relativa alla TARI non è intaccato dalle nuove disposizioni che hanno interessato l'IMU e la TASI. Resta ferma la necessità di aggiornare il regolamento alla luce di modifiche normative specifiche, come quella disposta dall'art. 58-*quinquies* del dl n. 124 del 2019 che ha "spostato" gli studi professionali dalla categoria 11 alla categoria 12, determinando così una significativa minore tassazione.

### **In merito ai valori delle aree edificabili, come si inquadrano i valori minimi per l'attività di accertamento deliberati dalla Giunta? Se già approvata nel passato, per il 2020 bisogna riapprovarla anche se non sono variati i valori?**

Si ritiene opportuno rideterminare i valori venali con riferimento all'IMU entrata in vigore dal 1° gennaio 2020, anche se si tratta di mera riconferma dei valori, e ciò al fine di intercettare preventivamente eventuali contestazioni.

### **Come si rapportano gli immobili IACP con gli alloggi sociali?**

Si tratta di tema controverso. La normativa (comma 749) prevede l'assoggettamento con aliquota ordinaria e detrazione di 200 euro. Essendo prevista una disciplina specifica si ritiene che sia del tutto inutile la verifica della possibilità di considerare tali alloggi come alloggi sociali, anche se sul punto il Dipartimento delle finanze ammette la possibilità, in astratto, di qualificare gli alloggi IACP come alloggi sociali.

### **Nel caso di trust chi è il soggetto passivo?**

Il tema è stato affrontato dalla Corte di Cassazione, nella sentenza 20 giugno 2019, n. 16550. In tale sentenza si è osservato quanto segue: *«il trustee che diviene proprietario dei beni in trust acquista tutti i poteri e i doveri del proprietario, limitati soltanto dall'uso che egli deve fare di questi beni, secondo le disposizioni del trust. Di conseguenza, il soggetto passivo dell'ICI (oggi IMU) dei beni conferiti in un trust traslativo deve essere individuato nel trustee. E ciò senza pregiudizio per l'autonomia delle parti di prevedere, nel negozio istitutivo del trust, chi deve sostenere, in termini sostanziali, l'onere economico delle imposte e in che misura il trustee può rivalersi delle spese sostenute per l'amministrazione (...) Di conseguenza individuarne il soggetto passivo nel trustee, al quale sia stato trasferito il bene dal disponente, e che pertanto riveste la qualità di proprietario, ai sensi del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 3, non viola di per sé il principio della segregazione patrimoniale, non comportando aggressione dei beni in trust da parte dei creditori personali del trustee e gravando l'imposta sullo specifico bene di cui il trustee ha il possesso ed alla cui amministrazione e gestione egli è tenuto, il che comporta anche dovere di assolvere agli oneri gravanti sulla proprietà».*

## COMPENSI INCENTIVANTI

**L'abolizione della IUC e la nuova disciplina IMU a decorrere dall'anno 2020 (art.1 c.738 e ss L.160/2019) hanno qualche ripercussione sul Regolamento degli incentivi agli Uffici Tributi di cui all'art.1, c.1091, L. 145/2018 che il Comune si appresta ad adottare? In altri termini, è corretto approcciare tale regolamento continuando a fare riferimento a quanto disposto dalla legge 145/2018 (e alla sua ratio di potenziamento dell'attività di riscossione delle entrate), oppure occorre attendere una conferma/previsione normativa espressa valevole per la nuova IMU unica?**

Gli incentivi disciplinati dall'art. 1, comma 1091, della legge n. 145 del 2018 sono automaticamente applicabili alla nuova IMU, posto che il comma in questione fa riferimento "agli accertamenti dell'imposta municipale propria e della TARI", senza un rinvio espresso all'IMU di cui all'art. 13, del dl n. 201 del 2011.

**In caso di reintroduzione dei compensi incentivanti, cosa succede se il Comune non approva il bilancio entro il 31 dicembre?**

Anche con riferimento alla nuova IMU la norma di riferimento rimane l'art. 1, comma 1091 della legge n. 145 del 2018, la quale richiede che i Comuni abbiano "approvato il bilancio di previsione ed il rendiconto entro i termini stabiliti dal TUEL".

IFEL, nella nota di approfondimento del 28 febbraio 2019 rileva che *"È bene precisare che la condizione è comunque soddisfatta nel caso in cui l'ente approvi il bilancio di previsione entro i termini prorogati dal decreto ministeriale motivato previsto al comma 1, ultimo periodo, dell'articolo 151 del Tuel e, quindi, per il 2019 occorre fare riferimento alla data del 31 marzo 2019. D'altro canto, se il legislatore avesse voluto fare espresso riferimento ai termini non prorogati ordinariamente previsti dal Tuel lo avrebbe fatto in modo esplicito, indicando il termine del 31 dicembre per il bilancio di previsione, modalità peraltro adottata dal comma 905 della stessa legge di bilancio 2019"*.

D'altro canto, se è logico ritenere che gli incentivi possono essere erogati solo in presenza di un bilancio approvato, risulta arduo individuare la *ratio* del mancato riconoscimento degli incentivi se non si è approvato il bilancio entro il 31 dicembre, in presenza di decreti o norme primarie che prorogano espressamente tale termine. E diversamente da quanto statuito da alcune Corti dei Conti, l'approvazione dopo il 31 dicembre, ma entro i termini ultimi stabiliti da norme statali, non è indice di inefficienza o cattiva gestione, ma dipende dal fatto che ogni anno il sistema enti locali è interessato da continue modifiche normative, che incidono sulle politiche di bilancio comunale, inserite nella legge di bilancio di fine anno, e spesso anche nell'ormai ricorrente decreto mille proroghe. Ed infine, appare evidentemente illogico prevedere un compenso incentivante per chi concretizza la riscossione di accertamenti

tributari, subordinandolo però all'adozione del bilancio preventivo e del rendiconto nei termini, che non ha alcun effetto, diretto o indiretto, sull'attività di riscossione.

Ciondimeno si evidenzia che sul tema specifico è intervenuta la Corte dei Conti, con delibera n. 52/2019 della sezione regionale di controllo dell'Emilia Romagna e delibera n. 412/2019 della sezione regionale di controllo della Lombardia. In entrambe le delibere è stata ritenuta vincolante l'avvenuta approvazione del bilancio di previsione entro il 31 dicembre, indipendentemente dai successivi provvedimenti normativi di proroga.

## **CANONE CONCORDATO**

**Può essere mantenuta per l'anno 2020 l'aliquota al 7,6 per mille deliberata per l'anno 2019 per gli immobili a canone concordato?**

Fermo restando che continua ad applicarsi la riduzione del 25% dell'imposta per le abitazioni locate a canone concordato di cui alla legge n. 431 del 1998, il Comune può continuare a deliberare un'aliquota agevolata, che può essere pari anche allo zero.

Va anche precisato che rimane ferma la possibilità per il Comune di prevedere, ai fini del riconoscimento delle proprie aliquote agevolate, l'obbligo di presentazione di una comunicazione a pena di decadenza; sul punto si veda, tra le tante, Cass. n. 7414/2019.

**Si può fare riferimento al comma 753 della legge 160/2019 (che regola le aliquote per gli immobili a disposizione diversi dai commi 750-753) e quindi diminuire l'aliquota di base 8,6 al 7,6 per immobili oggetto di contratto a canone concordato?**

Il comma 753 disciplina l'aliquota per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D. Gli immobili locati rientrano nella casistica prevista dal comma 754, per la quale è prevista un'aliquota di base pari allo 0,86 per cento ed una aliquota massima pari all'1,06 per cento, con possibilità per i Comuni di azzerarla. Pertanto il Comune ha facoltà di ridurre l'aliquota di base prevista per gli immobili oggetto di contratto di locazione a canone concordato, potendo anche azzerarla.

**È necessario il recepimento con deliberazione da parte del Comune degli accordi territoriali da parte delle associazioni di locatori e società edili per locazioni a canone concordato affinché questo possa essere considerato valido ai fini delle agevolazioni IMU?**

Il decreto ministeriale 16 gennaio 2017 prevede che le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Se le parti decidono di non farsi assistere è prevista comunque un'attestazione della rispondenza del contenuto del contratto, sia sotto il profilo economico che normativo, all'accordo territoriale, "anche con riguardo alle agevolazioni fiscali". Tale attestazione deve

essere fornita da parte di “almeno una organizzazione firmataria dell’accordo”. Pertanto, per accedere alla riduzione d’imposta occorre rispettare le ulteriori condizioni previste dal decreto citato.

La normativa non subordina il riconoscimento della riduzione del 25% dell’IMU al recepimento dell’accordo territoriale da parte del Comune con apposita deliberazione, sicché la stessa appare superflua.

**Se il Comune stabilisce la presentazione di dichiarazione sostitutiva ai fini dell’applicazione dell’aliquota eventualmente ridotta, la dichiarazione IMU è comunque dovuta?**

Se il Comune prevede che il riconoscimento di una determinata aliquota agevolata è subordinata alla presentazione di una specifica comunicazione, anche a pena di decadenza, la dichiarazione IMU non è necessaria. Sarebbe, comunque, opportuno specificare nella delibera comunale che la presentazione della comunicazione sostituisce la dichiarazione IMU.

## **INAGIBILITÀ – TERREMOTO**

**È necessario richiedere la dichiarazione di un tecnico per lo stato di inagibilità dichiarato in passato dal privato con autocertificazione senza perizia?**

Al riguardo, occorre premettere che il comma 747 conferma la possibilità per il Comune di *“disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione”*.

Inoltre, anche per la “vecchia” IMU, nelle istruzioni alla dichiarazione IMU si precisava che il contribuente poteva autocertificare il possesso di una perizia, redatta da un tecnico abilitato, attestante lo stato di inagibilità o inabilità, anche se la normativa, a stretto rigore, faceva solo riferimento ad una autocertificazione, senza null’altro precisare. Ciò precisato, si ritiene che nell’ipotesi di autocertificazione presentata in passato, senza l’attestazione del possesso di specifica perizia, il Comune possa pretendere, ai fini della permanenza del diritto alla riduzione del 50% dell’imposta, la presentazione di specifica perizia redatta da un tecnico abilitato.

**Il tecnico può dichiarare retroattivamente l’inagibilità?**

A stretto rigore la riduzione compete con riferimento ai fabbricati “dichiarati” inagibili, e quindi decorre dalla data in cui viene redatta la perizia, a nulla rilevando che lo stato di inagibilità fosse presente in precedenza. Sul punto si veda Cass. n. 661/2005, n. 30466/2008 e n. 14921/2011.

Ovviamente, se lo stato di inagibilità era conosciuto già dal Comune, ad esempio per aver emesso specifica ordinanza di sgombero, allora la dichiarazione e la perizia di parte non sono

necessarie, come ripetutamente sostenuto dalla Corte di Cassazione (da ultimo, Cassazione 30 dicembre 2019, n. 34597).

In merito alla possibilità di dichiarare retroattivamente l'inagibilità, sebbene a stretto rigore non sia ammessa, si ritiene che la dichiarazione comunque possa essere presentata allorquando vi siano ulteriori mezzi di prova oggettivi che dimostrano il pregresso stato di inagibilità (ad esempio foto aeree) o situazioni di pericolo documentate da atto pubblico, ancorché non determinate con specifica ordinanza.

### **Per i fabbricati oggetto di ordinanza di sgombero causa terremoto continuano ad applicarsi le deduzioni?**

La normativa prevede l'esenzione dall'IMU di cui all'art. 13 del dl n. 201/2011, fino al 31 dicembre 2020, sia con riferimento al sisma del 2012 (art. 9- *vicies quinquies*, comma 1, del dl n. 123 del 2019) che al sisma del 2016 (art. 48, comma 16, del dl n. 189 del 2016).

Sebbene la normativa faccia riferimento all'IMU disciplinata dall'art. 13 del dl n. 201 del 2011, si ritiene che l'agevolazione spetti anche con riferimento all'IMU disciplinata dalla legge n. 160 del 2019. Al fine di evitare qualsiasi dubbio ANCI ha presentato specifico emendamento alla legge di conversione del decreto mille proroghe, emendamento tuttavia non approvato.

## **COMODATO**

### **Un fabbricato D/10, concesso in comodato gratuito al figlio da un imprenditore agricolo che perde requisiti di imprenditore agricolo, continua ad essere esente?**

Il fabbricato di categoria D/10 era esente da IMU, ed oggi soggetto nella misura massima dell'1 per mille. Si rammenta che le agevolazioni per i fabbricati rurali sono oggettive, e quindi non dipendono dalla qualifica del soggetto passivo. In presenza di fabbricato accatastato come rurale, ma non più strumentale all'attività agricola il Comune può solo attivare la procedura 336 di cui alla legge n. 311 del 2004, ma fino a che non sarà presentata una variazione catastale, le risultanze catastali, per quanto attiene la categoria e la rendita, sono vincolanti anche per il Comune (Cass. ss.uu. n. 18565/2009).

### **Per i comodati usi gratuiti ai parenti entro il 1° grado torna l'obbligo dichiarativo?**

Per i fabbricati concessi in comodato non è previsto alcun esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione. Quanto disposto dall'art. 3-*quater* del dl n. 34 del 2019 trova applicazione solo per gli anni d'imposta 2018 e 2019. Dal 2020 quindi è necessario presentare la dichiarazione, fermo restando che la stessa non ha valore costitutivo, sicché in caso di omessa presentazione la riduzione dell'imposta non può essere negata, se sussistono

tutte le condizioni previste dalla normativa, ma al più l'ente potrà irrogare la sanzione di 50 euro.

**Si può inserire in regolamento la riduzione dell'aliquota di base per gli immobili concessi in comodato a parenti di primo grado e utilizzate come abitazioni di residenza?**

La riduzione del 50% dell'imposta per le abitazioni concesse in comodato a parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale è già prevista dalla normativa (comma 747, lett.c), sicché per operare non necessita di essere recepita nel regolamento comunale.

**È prevista la pertinenza del comodato cioè C2 e C6?**

Si ritiene che in assenza di specifiche disposizioni derogatrici alle pertinenze si applichino le regole ordinarie, ed in particolare quella dell'art. 818 cod. civ., a mente del quale alle pertinenze si applica lo stesso regime giuridico previsto per il bene principale. In altri termini, anche alle pertinenze dell'abitazione concessa in comodato si applica la riduzione del 50% dell'imposta.

**È possibile confermare nel regolamento comunale nuova IMU un'aliquota ridotta per abitazione data in comodato gratuito con condizioni diverse da quelle introdotte nel 2016?**

Si tratta di possibilità già presente nella vecchia disciplina ed esercitabile anche con la nuova IMU, almeno fintanto che non verrà emanato il decreto ministeriale di cui al comma 757, con il quale saranno individuate, a decorrere però dal 2021, le fattispecie che potranno essere oggetto di diversificazione delle aliquote.

**Il Comune stabilisce da anni aliquote favorevoli ai comodati d'uso gratuito con contratto non registrato. È possibile mantenere tali agevolazioni anche nel 2020? E per il 2021 si dovrà aspettare l'allegato del MEF per vedere se le prevede?**

Per il 2020 il Comune potrà confermare le proprie aliquote, mentre per il 2021 occorrerà attendere l'emanazione del decreto ministeriale di cui al comma 757, col quale verrà delineato il perimetro all'interno del quale il Comune potrà esercitare le proprie facoltà di diversificazione delle aliquote.

## CATASTO

### **Nel caso in cui il catasto rettifichi la prima rendita attribuita al fabbricato, da quando decorre la nuova rendita? Retroagisce?**

Le rettifiche di rendita operate dall’Agenzia delle entrate rispetto alle rendite proposte dal contribuente mediante la procedura DOCFA retroagiscono alla data di presentazione del DOCFA stesso, e ciò anche nel caso in cui la rettifica sia operata dall’Agenzia oltre l’anno.

Sul punto si segnala Cassazione 11 settembre 2019, n. 22672, ove si è osservato quanto segue: *«Invero, la rendita "proposta" con procedura DOCFA non acquista definitività, nè è configurabile alcuna decadenza dal potere di rettifica oltre la scadenza di 12 mesi previsto dal D.M. n. 701 del 1994, art. 1. E’ stato infatti affermato da questa Corte che "in tema di catasto dei fabbricati, il termine massimo di un anno assegnato all’ufficio dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, art. 1, comma 3, per la "determinazione della rendita catastale definitiva" a seguito della procedura cd. DOCFA, non è stabilito a pena di decadenza, tenuto conto non solo della mancanza di una specifica previsione in tal senso, ma anche dell’incompatibilità di un limite temporale con la disciplina legislativa della materia, sicché, ove l’amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, saranno le dichiarazioni presentate dai contribuenti ai sensi del D.P.R. n. 1142 del 1949, art. 56, a valere come "rendita proposta" fino a che l’ufficio non provvederà alla determinazione di quella definitiva" (Cass. Se. 5, 12/05/2017, n. 11844, Rv. 644126 - 02 e, in precedenza, Cass. 6/3/2014 n. 6411)».*

### **Per i fabbricati iscritti al catasto e con rendita, ma sottoposti a lavori di ristrutturazione, quali sono le condizioni affinché il contribuente possa richiedere il calcolo in base all’area fabbricabile e non al valore dell’immobile?**

Dipende dalla tipologia dell’intervento edilizio. Il comma 746 dispone che *“In caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell’articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell’area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”*

### **Come ci si deve comportare per gli immobili che catastalmente insistono su un Comune, ma da un punto di vista amministrativo sono sul Comune confinante?**

La soggettività attiva è definita dal comma 742 il quale dispone che *“Il soggetto attivo dell’imposta è il comune con riferimento agli immobili la cui superficie insiste, interamente o*

*prevalentemente, sul territorio del comune stesso. L'imposta non si applica agli immobili di cui il comune è proprietario ovvero titolare di altro diritto reale di godimento quando la loro superficie insiste interamente o prevalentemente sul suo territorio. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei comuni, si considera soggetto attivo il comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce".*

Alla luce della disposizione citata rileva, quindi, la circostanza che gli immobili insistano fisicamente nel territorio comunale, senza considerare l'eventuale diversa riclassificazione catastale.

### **L'immobile accatastato in F4, come paga l'IMU?**

La categoria F/4 contraddistingue i fabbricati già accatastati, ma per i quali sono in corso frazionamenti o divisioni. L'Agenzia delle entrate, con circolare n. 27/E del 13 giugno 2016, ricorda che l'iscrizione in tale categoria è provvisoria, dai 6 ai 12 mesi, e che in caso di perdurante iscrizione in tale categoria il "Comune ha facoltà di produrre segnalazioni al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle procedure dettate dall'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996 o dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004. Nel primo caso (legge n. 662/1996) trattasi di una generica segnalazione del comune finalizzata alla verifica di immobili il cui classamento risulti non aggiornato ovvero palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari e aventi medesime caratteristiche. Nel secondo caso (legge n. 311/2004) trattasi di segnalazioni fondate su elementi concreti concernenti la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie sugli immobili".

## **LEASING**

### **In caso di contratto risolto, la società di leasing paga l'IMU anche se l'immobile non è stato consegnato ed è quindi occupato abusivamente?**

La nuova IMU reca una disciplina identica alla vecchia IMU ed all'Ici, in base alla quale la soggettività passiva è in capo al locatario "a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto".

Sul punto si segnala che la giurisprudenza di legittimità sembra assestarsi sul principio che la soggettività è direttamente collegata alla durata del contratto, sicché una volta che questo risulti risolto, indipendentemente dalla data di riconsegna dell'immobile, la soggettività passiva torna in capo alla società di leasing. Si rammenta che tale interpretazione era stata già offerta da IFEL con la nota di lettura del 4 novembre 2013.

La Corte di Cassazione si è pronunciata con sentenza n. 13793 del 22.05.2019, favorevolmente ai Comuni; con sentenza n. 19166 del 17.07.2019 si è accolta la tesi delle società di leasing;

con sentenze n. 25249 del 9.10.2019 e n. 29973 del 19.11.2019 si è accolta nuovamente la tesi dei Comuni. Da ultimo, la Corte di Cassazione è tornata nuovamente a pronunciarsi con la sentenza n. 34243 del 20 dicembre 2019, confermando che si va consolidando l'orientamento a suo tempo espresso da IFEL.

### **È confermato l'obbligo dichiarativo IMU per cessione di leasing?**

Si ritiene che in tema di leasing esista sempre l'obbligo di presentazione della dichiarazione, in quanto la soggettività passiva dipende dalla data di sottoscrizione, o di risoluzione, del contratto di leasing, che ovviamente non è conosciuta dal Comune, anche considerando che l'intestazione catastale rimane in capo alla società di leasing.

### **Fino a quando è dovuta l'IMU i caso di fallimento?**

In caso di fallimento l'IMU maturata fino alla data della sentenza dichiarativa di fallimento rappresenta un credito concorsuale. Il Comune dovrà notificare tanto alla società fallita tanto al curatore gli atti di accertamento relativi all'IMU non pagata. Gli atti di accertamento rappresentano il titolo in base al quale il Comune deve chiedere l'insinuazione al passivo. Per l'insinuazione al passivo non è necessario attendere che gli atti diventino definitivi per mancata impugnazione.

L'IMU maturata durante il periodo fallimentare, che inizia con la sentenza dichiarativa del fallimento e termina con il decreto di trasferimento degli immobili, dovrà essere versata dal curatore entro tre mesi dal decreto di fallimento. In caso di omesso o tardivo versamento il Comune dovrà notificare atto di accertamento al curatore.

In caso di immobile condotto in leasing dalla società fallita, il contratto si intende risolto alla data di dichiarazione del fallimento, salvo che il curatore non abbia deciso di voler continuare il contratto di leasing. Anche in questo caso è del tutto irrilevante la data di riconsegna dell'immobile da parte del curatore.

### **In caso di mancata pubblicazione delle delibere, si applicano quelle dell'anno precedente o quelle base?**

La regola generale, fissata dall'art. 1, comma 169 della legge n. 296 del 2006, prevede che in caso di mancata approvazione delle aliquote si intendono confermate automaticamente quelle dell'anno precedente.

Con riferimento alla nuova IMU, siccome non esistono aliquote dell'anno precedente, essendo quelle approvate riferite ad un tributo retto da nome abrogate, si ritiene che la mancata approvazione entro il 30 giugno 2020 determini automaticamente l'applicazione delle aliquote base.

### **È valida la delibera delle aliquote IMU per il 2020 approvata il 30/12/2019?**

Si ritiene di no, perché le aliquote approvate nel 2019 per il 2020 facevano riferimento ad un quadro normativo diverso, salvo l'ipotesi in cui la delibera in questione sia stata approvata facendo già riferimento alle nuove disposizioni contenute nella legge n. 160 del 2019, anche se queste a stretto rigore sono entrate in vigore il 1° gennaio 2020.

### **La delibera da pubblicare a ottobre riguarderà le aliquote deliberate nell'anno in corso? Non bisogna trasmettere quelle relative al 2019?**

*Il comma 767 prevede che "Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente".*

### **È possibile per il contribuente versare l'acconto sulla base delle nuove aliquote previste per l'anno 2020?**

Il comma 762 dispone che *"in sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019"*. La norma risulta mal formulata, in quanto più correttamente si sarebbe dovuto far riferimento alle aliquote vigenti nel 2019 e non all'imposta versata, posto che il contribuente potrebbe aver venduto gli immobili. Si ritiene, comunque, che in caso di avvenuta approvazione delle aliquote 2020 il contribuente possa legittimamente liquidare l'imposta dovuta per il primo semestre 2020 sulla base delle aliquote già deliberate dall'ente. In altri termini, il meccanismo individuato dal legislatore deve essere considerato residuale.

### **Con riferimento alla necessità di dover aspettare il DM, la norma non dovrebbe essere letta a partire dal 2021?**

Il Dipartimento delle finanze ha chiarito nella risoluzione n. 1 del 18 febbraio 2020 che *"un'interpretazione sistematica di tale disposizione, effettuata alla luce dei sopra illustrati commi 756 e 757, conduce a ritenere che, per l'anno 2020, e comunque sino all'adozione del decreto di cui al comma 756, la trasmissione ad opera dei comuni della delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU deve avvenire mediante semplice inserimento del testo della stessa, come stabilito, in via generale, dall'art. 13, comma 15, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"*.

**Nel caso in cui l'ente nel 2019 abbia approvato aliquote particolari per alcune casistiche e nella griglia del DM non verranno inserite, come è possibile stimare la differenza di gettito per il bilancio 2020? Ci potrebbe essere poi una notevole differenza di gettito minore o maggiore**

La limitazione al potere di differenziare le aliquote, sulla base del prospetto che sarà approvato con il decreto previsto dal comma 756, opererà dal 2021, come già chiarito dal Dipartimento delle finanze con risoluzione n. 1 del 2020.

**È possibile diminuire l'aliquota di base per gli immobili diversi dall'abitazione principale?**

Il Comune può ridurre tutte le aliquote fino allo zero, fatta eccezione per quella applicabile ai fabbricati produttivi accatastati in categoria D, per i quali l'aliquota minima è pari al 7,6 per mille, essendo l'IMU dovuta in base all'aliquota del 7,6 di competenza dello Stato.

## **VERSAMENTI – ACCONTO E SALDO**

**Per il pagamento dell'IMU, torneranno i bollettini postali?**

Il comma 765 conferma le modalità di pagamento tramite F24 e bollettino postale unico a livello nazionale. È prevista anche la possibilità di utilizzare PagoPA, ma solo dopo l'emanazione di un decreto ministeriale con il quale sono determinate *“le modalità per assicurare la fruibilità immediata delle risorse e dei relativi dati di gettito con le stesse informazioni desumibili dagli altri strumenti di versamento e l'applicazione dei recuperi a carico dei comuni, ivi inclusa la quota di alimentazione del Fondo di solidarietà comunale, secondo quanto previsto a legislazione vigente al fine di garantire l'assenza di oneri per il bilancio dello Stato”*.

**A giugno 2020 si deve versare il 50% del versato nel 2019. In caso di acquisto immobile nel 2020, l'acconto è pari a 0?**

Seguendo un'interpretazione letterale del comma 762, che prevede per il primo anno di applicazione che il versamento dell'acconto 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019, se un soggetto nel 2019 non possedeva immobili, ma ne ha acquistato uno nel corso del primo semestre 2020, nulla deve in acconto, ma verserà l'imposta complessivamente dovuta per l'anno con la rata di saldo, fermo restando che il contribuente può comunque effettuare il versamento dell'acconto sulla base di quanto effettivamente dovuto.

## DICHIARAZIONI

### **Il termine della presentazione delle dichiarazioni anno di imposta 2019 rimane al 31/12/2020 o ritorna al 30/06/2020?**

Per gli anni d'imposta 2018 e 2019 rimane fermo il termine di presentazione della dichiarazione entro il 31 dicembre.

### **La dichiarazione va presentata ogni anno anche in assenza di modifiche?**

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

Per gli ENC, invece, il comma 770, da un lato, prevede l'obbligo di presentare la dichiarazione *"entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta"* e, dall'altro lato, dispone che *"la dichiarazione deve essere presentata ogni anno"*. Si tratta all'evidenza di due prescrizioni antitetiche.

## VARIE

### **Il Comune è tenuto in ogni caso ad effettuare il conto IMU per l'anno corrente su richiesta del contribuente oppure può delegare ad altri soggetti quali Caf o commercialisti?**

Il Comune non è obbligato ad effettuare il conteggio dell'IMU; il servizio di compilazione rimane un servizio gratuito e facoltativamente erogato dal Comune.

### **È contemplata l'IMU per gli impianti fotovoltaici?**

Se l'impianto fotovoltaico è accatastato, l'IMU è dovuta. Di norma gli impianti fotovoltaici sono accatastati in categoria D/1, salvo che la produzione di energia elettrica non sia attività agricola per connessione, nel qual caso l'accatastamento avviene in categoria D/10. Per approfondimenti si rinvia alla circolare dell'Agenzia n. 36/E del 19 dicembre 2013.

### **Non occorre più la delega del sindaco alla rappresentanza in giudizio?**

In passato si discuteva se il funzionario IMU, essendo anche funzionario IUC, avesse la rappresentanza diretta in giudizio. Ora il comma 778 prevede espressamente che al funzionario IMU spetta *"la rappresentanza in giudizio per le controversie relative all'imposta stessa"*, sicché ogni residuale dubbio è fugato.

Inoltre, si rammenta che l'art. 11, comma 3, del d.lgs. n. 546 del 1992 dispone che *"l'ente locale nei cui confronti è proposto il ricorso può stare in giudizio anche mediante il dirigente"*

*dell'ufficio tributi, ovvero, per gli enti locali privi di figura dirigenziale, mediante il titolare della posizione organizzativa in cui è collocato detto ufficio".*

**Il Comune deve deliberare gli interessi da accertamento?**

Anche per la nuova IMU devono essere deliberati, ai sensi dell'art. 1, comma 165, legge n. 296 del 2006, gli interessi da applicare agli atti di accertamento ed ai provvedimenti di rimborso, nella misura massima di tre punti percentuali (in più o in meno) rispetto agli interessi legali. Si ricorda che con dm del 12 dicembre 2019 la misura del tasso d'interesse legale è oggi fissata allo 0,05% annuo.