

Vigevano, 18 marzo 2013

Oggetto: I M U - **obbligo di dichiarazione**

Con la presente circolare si desiderano fornire ai signori Clienti alcuni chiarimenti sull'obbligo di dichiarazione agli effetti dell'IMU.

In linea generale **l'obbligo dichiarativo** sussiste in due casi:

- 1- per poter fruire delle riduzioni di imposta;
- 2- quando è necessario comunicare ai Comuni dati non conosciuti dagli Enti stessi.

Quando i Comuni sono già in possesso dei dati relativi agli immobili ????

- 1- quando è già stata presentata una dichiarazione ai fini ICI;
- 2- quando è stato utilizzato il c.d. " modello unico informatico" (MUI). Si tratta del modello utilizzato dai Notai per effettuare tutti gli adempimenti connessi ai trasferimenti immobiliari (acquisti - vendite - costituzione, cessione e risoluzione di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie.

Le società di persone e quelle di capitale possono possedere le seguenti categorie di immobili:

- a) immobili strumentali per natura o destinazione utilizzati nell'esercizio dell'attività (definiti -ex art. 43 Tuir- non produttivi di reddito fondiario);
- b) immobili alla cui produzione e scambio è diretta l'attività dell'impresa (c.d. **Immobili merce**);
- c) immobili detenuti a scopo di investimento (c.d. immobili patrimonio);
- d) aree fabbricabili;
- e) *immobili detenuti in locazione finanziaria.*

**Gli immobili strumentali** , quand'anche denunciati in anni precedenti, possono essere stati oggetto di interventi edilizi o di costi aggiuntivi, che rendono obbligatoria una nuova dichiarazione. Sugli stessi immobili, inoltre, i Comuni possono deliberare riduzioni di aliquota, con facoltà di variare l'aliquota di anno in anno.

**Gli immobili merce** di cui alla lett. b) possono essere stati ultimati nell'anno e, come tali, da denunciare, tanto più che sugli stessi è espressamente prevista (comma 9 bis art. 13 DL 201/2011) una specifica agevolazione, anch'essa oggetto di possibile variazione di anno in anno.

L'agevolazione ,poi, è concessa per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

**Gli immobili patrimonio** possono subire, anch'essi variazioni tali da rendere obbligatoria la dichiarazione. Le relative fattispecie sono oggetto di separata circolare indirizzata ai Signori Clienti non imprenditori.

Pertanto, occorrerà verificare **all'inizio di ogni anno:**

- a) per gli immobili strumentali:
  - a1) gli interventi edilizi o il sostenimento di costi aggiuntivi avvenuti nell'anno precedente con obbligo della relativa denuncia entro 90 gg. (**31 marzo**);
  - a2) l'eventuale variazione della riduzione di aliquota concessa dal Comune. La circostanza non dovrebbe far sorgere l'obbligo dichiarativo, ma è consigliabile ottenere conferma dal Comune.
- b) **per gli immobili merce:**
  - b1) dichiarare i fabbricati per i quali sono stati ultimati i lavori nell'anno precedente entro il 31 marzo;
  - b2) verificare l'eventuale obbligo di dichiarazione per la intervenuta cessazione dell'agevolazione triennale, entro il 31 marzo.
- c) Per le aree fabbricabili:
  - c1) dichiarare l'eventuale variazione del valore dell'area, entro il 31 marzo.  
L'obbligo non sussiste se il contribuente si adeguerà, per il calcolo dell'imposta, al valore predeterminato dal Comune.
- d) **Per gli immobili detenuti in locazione finanziaria:**
  - d1) verificare le eventuali variazioni intervenute nei dati precedentemente comunicati ai Comuni e provvedere, se necessario, entro il 31 marzo;  
entro 90 gg. dalla stipula;
  - d2) dichiarare i dati del nuovo contratto di locazione finanziaria.
- e) **Per tutti gli immobili** ed entro 90 gg. dai relativi effetti:  
dichiarare gli atti di fusioni, incorporazioni e scissioni societarie che hanno eventualmente interessato beni immobili.

Rimane da esaminare il caso delle imprese che hanno installato impianti per lo sfruttamento di fonti rinnovabili.

Vanno considerate due casistiche:

- Impianti realizzati per la copertura del fabbisogno proprio: sono considerati pertinenza del fabbricato;
- Impianti che debbono considerarsi destinati alla vendita di energia: sono soggetti ad autonoma imposizione IMU con accatastamento nella cat. D/1 come opificio (risoluzione 3/T Agenzia del Territorio 06.11.2008).

Media partner



[www.sogesi.it](http://www.sogesi.it)

