

ADEMPIMENTI

Dichiarazione IMU/TASI: i mutamenti di soggettività passiva

di Dottryna



Entro il prossimo 30 giugno, deve essere presentata la dichiarazione IMU/TASI laddove nel corso del 2016 siano intervenute “variazioni” rilevanti per la determinazione dei tributi.

Al fine di approfondire i diversi aspetti dell’obbligo, è stata pubblicata in Dottryna, nella sezione “Adempimenti”, la relativa *Scheda di studio*.

Nel presente contributo sono individuati i casi in cui, per effetto del mutamento della soggettività passiva, i contribuenti sono tenuti alla presentazione della dichiarazione.

La dichiarazione IMU (valida anche ai fini della TASI) deve essere presentata entro il **30 giugno** dell’anno successivo a quello in cui il **possesso o la detenzione** degli immobili **ha avuto inizio o sono intervenute “variazioni”** (oggettive o soggettive) **rilevanti ai fini della determinazione dei tributi**.

Pertanto, il modello dichiarativo deve essere presentato **entro il 30 giugno 2017 laddove nel corso del 2016 siano intervenute “variazioni”** sugli immobili:

- non risultanti dalle dichiarazioni già presentate;
- non conoscibili dal Comune (ma che incidono sull’ammontare dell’imposta).

Una volta presentata, la dichiarazione **ha effetto anche per gli anni successivi**, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell’imposta dovuta. Il modello da utilizzare è quello approvato ai fini IMU con **D.M. 30 ottobre 2012**.

Al riguardo, si rammenta che:

- mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini dell’ICI, in quanto “compatibili”.
- ai fini della **dichiarazione TASI**:

- sono applicabili *“le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell’IMU”* ([articolo 1, comma 687, L. 147/2013](#));
- è possibile utilizzare il **medesimo modello** previsto per l’IMU. Tale determinazione risulta fondata sulla circostanza che le informazioni necessarie al Comune per il controllo e l'accertamento dell'obbligazione tributaria, sia per quanto riguarda l'IMU che per la TASI, sono sostanzialmente **identiche** ([circolare 2/DF/2015](#)).

Soggetti obbligati e non obbligati alla dichiarazione IMU

I **mutamenti di soggettività passiva** devono essere dichiarati, se sussiste il relativo obbligo, sia da chi ha cessato di essere soggetto passivo sia da chi ha iniziato a esserlo.

Sul punto, le istruzioni al modello precisano quanto segue:

- nel caso in cui venga **costituito il condominio**, la **dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio** per conto di tutti i condomini. Qualora l'amministrazione riguardi più condomini, per ciascuno di essi va presentata una distinta dichiarazione, escludendo in ogni caso gli immobili appartenenti all'amministratore;
- nel caso di **immobile acquistato mediante leasing**, il **locatario deve presentare la dichiarazione IMU entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto**, essendo il locatario il soggetto passivo dell’IMU a decorrere dalla data di stipula del contratto e per la durata dello stesso.

La società di *leasing* non ha alcun obbligo dichiarativo.

In caso di mancato **riscatto**, la società di *leasing*, che è il nuovo soggetto passivo **ed il locatario** che ha cessato di esserlo, **sono coloro su cui grava l'onere dichiarativo IMU** entro 90 giorni dalla data di riconsegna del bene, comprovata dal verbale di consegna;

- nel caso di **multiproprietà**, l’obbligo di presentazione della dichiarazione è a carico dell’amministratore del condominio o della comunione;
- nel caso di **misure conservative/cautelari**, il giudice, nel disporre l’adozione di tali misure e nel nominare il custode/amministratore giudiziario, impedisce le direttive e le istruzioni all'uopo necessarie, determinando i compiti del custode in ragione delle diverse situazioni concrete, tra i quali potrebbero rientrare anche quelli di presentazione della dichiarazione IMU;
- nel caso in cui **più persone siano titolari di diritti reali sull’immobile** (ad esempio: più proprietari; proprietà piena per una quota e usufrutto per la restante quota) **ciascun contitolare è tenuto a dichiarare la quota ad esso spettante**. Tuttavia, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare la dichiarazione “congiunta”, purché comprensiva di tutti i contitolari;
- in caso di **assegnazione della casa coniugale** a seguito di separazione legale, annullamento scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, il soggetto

obbligato a presentare la dichiarazione è il **coniuge assegnatario**, il quale è titolare, ai fini IMU, del "diritto di abitazione".

Resta fermo che, non si è tenuti all'obbligo dichiarativo laddove:

- **gli eredi ed i legatari abbiano presentato la dichiarazione di successione contenente i beni immobili**; in tal caso, gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate che hanno ricevuto la dichiarazione di successione ne trasmettono una copia a ciascun Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili;
- **siano intervenute delle variazioni nei dati catastali** (classamento e rendita o intestazione catastale) **trasmesse al Comune mediante procedura DOCFA**; in tal caso, le informazioni sono già disponibili e consultabili dal Comune.



*La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)