

CASI OPERATIVI

Dichiarazione Imu non presentata: decadenza dalle agevolazioni?

di **EVOLUTION**



Master di specializzazione

LA FISCALITÀ IMMOBILIARE

Scopri le sedi in programmazione >

Se dimentico di presentare la dichiarazione Imu, il Comune potrebbe disapplicare l'agevolazione connessa alla fattispecie da dichiarare? A seguito dell'accertamento posso documentalmente provare la sussistenza dei requisiti per poter beneficiare dell'aliquota ridotta?

Con riferimento alla fattispecie in esame si ritiene necessario sottolineare che la Legge di bilancio 2020 ha introdotto rilevanti novità.

Prima del richiamato intervento normativo vi erano infatti dei casi in cui la dichiarazione Imu doveva essere presentata a pena di decadenza, specificati nell'articolo 2, comma 5-bis, D.L. 102/2013.

Si trattava, in particolare, dei fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, degli alloggi sociali, degli alloggi alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci, agli immobili destinati alla ricerca scientifica e agli immobili utilizzati dai militari assimilati all'abitazione principale.

La Legge di bilancio 2020 (articolo 1, comma 769, L. 160/2019), nel riformare la disciplina in esame, pur riproponendo le medesime agevolazioni, non ha previsto alcuna forma di decadenza, stabilendo invece che *“il soggetto passivo attesta nel modello di dichiarazione il possesso dei requisiti prescritti dalle norme”*.

In considerazione della nuova formulazione normativa, nell'ambito di Telefisco 2020, è stato quindi chiesto al Mef se l'aliquota ridotta prevista per i fabbricati merce continuasse ad essere subordinata alla presentazione della dichiarazione Imu.

Il Mef, al fine di fornire una risposta al quesito prospettato, ha in primo luogo ricordato che la nuova previsione normativa non richiede più, in questi specifici casi, la presentazione della dichiarazione Imu a pena di decadenza: deve quindi ritenersi che quanto in passato previsto

non possa più assumere rilievo, ragion per cui, in caso di omessa presentazione della dichiarazione Imu trovano applicazione solo le ordinarie sanzioni, mentre ciò non può influire sulla spettanza del beneficio.

Si pensi, ad esempio, al caso dell'immobile concesso in comodato gratuito ai parenti in linea retta: in questi casi, l'agevolazione prevista non può considerarsi persa in caso di mancata presentazione della dichiarazione Imu.

Si ritiene tuttavia necessario sottolineare che l'articolo 1, comma 747, L. 160/2019 continua a riservare la riduzione al 50% della base imponibile ai *"fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione"*.

Da ciò ne discende, dunque, che la situazione debba essere preventivamente comunicata al Comune e non possa essere semplicemente accertata del contribuente in occasione della determinazione degli importi da versare (con omissione, dunque, di qualsiasi comunicazione).

Tutto quanto appena premesso, un discorso a parte deve essere riservato ai casi in cui è il Comune, con propria delibera, ad imporre oneri comunicativi ai contribuenti.

Non mancano infatti delibere comunali nell'ambito delle quali si chiede al contribuente di produrre, entro una determinata data, apposita attestazione (su modelli resi disponibili dal Comune stesso), al fine di dichiarare la sussistenza delle condizioni per poter beneficiare dell'agevolazione prevista. In molte delibere tale attestazione viene richiesta a pena decadenza, ragion per cui non sono mancati i casi in cui i Comuni hanno disconosciuto la possibilità di applicare l'aliquota ridotta, chiedendo il pagamento degli importi nel rispetto dell'aliquota ordinaria.

Invero, deve ritenersi amessa, per i Comuni, la possibilità di introdurre specifici adempimenti, a pena decadenza, non previsti dalla legge, essendo i Comuni stessi a concedere le agevolazioni.

In merito a tali fattispecie si ritiene tuttavia necessario richiamare la sentenza della Corte di Cassazione n. 12304 del 15.05.2017, secondo la quale sono illegittime le disposizioni di rango secondario che impongono adempimenti in capo ai contribuenti, se l'Amministrazione è in possesso di tutti i dati necessari per poter correttamente quantificare l'imposta.

Sempre con riferimento a tali aspetti è successivamente intervenuta anche la giurisprudenza

di merito (CTP Reggio Emilia 5.6.2018 n. 93/2/18), sottolineando quanto segue: “*Il fatto che il contribuente non avesse presentato l'apposita comunicazione, prevista dal regolamento, non può far venir meno il diritto all'agevolazione in quanto gli atti erano stati regolarmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate ed il Comune, come emerge dagli avvisi d'accertamento Tali dati sono stati incrociati con le informazioni sul patrimonio immobiliare desumibili dalla banca dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, nonché con i dati reperibili presso l'anagrafe comunale e l'anagrafe tributaria, al fine di verificare la correttezza di quanto dichiarato ...*

L'Ente, pertanto, era al corrente della locazione a canone concertato e, quindi, in applicazione del principio della collaborazione e della buona fede di cui all'art. 10 L. 212/2000 (Statuto del Contribuente), poteva convocare il contribuente per il contraddittorio ed evitare il contenzioso”.