



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### ***Le ipotesi di invio della dichiarazione IMU***

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

### **Gestione degli errori e responsabilità del professionista**

[Scopri di più](#)

Con Decreto Mef 24.4.2024 sono stati approvati, ai sensi dell'[articolo 1, comma 769, L. 160/2019](#), il **modello di dichiarazione** e le relative istruzioni agli effetti dell'imposta municipale unica (Imu) e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (Impi).

Inoltre, sono stati approvati il **modello di dichiarazione** e le relative istruzioni agli effetti dell'imposta municipale unica (Imu) per gli **enti non commerciali** (dichiarazione Imu Enc).

In particolare, la dichiarazione Imu/Impi deve essere presentata unicamente nell'**ipotesi di variazione delle condizioni immobiliari rispetto agli anni precedenti**.

Nel dettaglio, le istruzioni confermano il principio generale secondo il quale devono essere **dichiarate solo le situazioni che non sono nella conoscibilità del comune**, compresi i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

A tal fine sono elencati, all'interno delle istruzioni, i **casi di sussistenza degli obblighi dichiarativi**.

Le fattispecie sono le seguenti:

- l'immobile gode di una riduzione di imposta (fabbricato di **interesse storico o artistico**; fabbricato dichiarato **inagibile o inabitabile**, di fatto, non utilizzato; unità immobiliare **non considerate di lusso** e concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il comodante possieda **una sola abitazione in Italia** e risiede anagraficamente, nonché dimori abitualmente, nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato);
- l'immobile è stato **oggetto di locazione finanziaria**;
- l'immobile è stato **oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali**;
- l'**atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto** ha avuto a **oggetto un'area fabbricabile**;



- il **terreno agricolo** è divenuto **area fabbricabile**;
- l'**area** è **divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato**;
- l'**immobile** è **assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa** oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio;
- l'**immobile** è stato **concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari e dagli enti di edilizia residenziale pubblica** aventi le stesso finalità;
- gli **immobili esenti**;
- i **terreni agricoli posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola**, comprese le società agricole indipendentemente dalla loro ubicazione;
- l'**immobile ha perso**, durante l'anno di riferimento, **il diritto all'esenzione Imu**;
- l'**immobile ha acquisito**, durante l'anno di riferimento, **il diritto all'esenzione Imu**;
- il **fabbricato produttivo**, di cui al gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto senza attribuzione di rendita, **interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato**;
- sull'**immobile** è **intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in catasto**;
- sull'**immobile** è intervenuta un'**estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie**, a meno che tale esenzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche Mui;
- le **parti comuni** dell'**edificio** sono **accatastate in via autonoma come bene comune censibile**;
- l'**immobile** è **oggetto di diritti di godimento a tempo parziale** (multiproprietà);
- l'**immobile** è **posseduto**, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, **da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione**;
- si è verificato **l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di Legge**.

La dichiarazione deve essere **presentata o trasmessa entro il 30 giugno dell'anno successivo** a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio, **ovvero sono intervenute variazioni rilevanti**, ai fini della determinazione dell'imposta.

Vale a dire che, ad esempio, in seguito alla sottoscrizione di un contratto di locazione finanziaria in data 1.1.2023, la **dichiarazione Imu deve essere presentata entro il 30.6.2024** da parte del soggetto locatario.