

Imposta municipale propria (Imu): presupposto impositivo e soggetti passivi

 cronachefermane.it/2019/11/22/imposta-municipale-propria-imu-presupposto-impositivo-e-soggetti-

November 22,
2019



La sede dell'Ordine dei Commercialisti ed esperti contabili di Fermo

di Stefano Pistolesi

L'Imposta Municipale propria (Imu) ha trovato applicazione a decorrere dal 2012, in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (Ici).

A norma dell'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, il presupposto impositivo dell'Imu è rappresentato dal possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, ivi comprese l'abitazione principale e le relative pertinenze.

A rilevare è, dunque, il possesso di immobili riconducibili alle seguenti tre tipologie: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli.

La legge 147/2013 ha stabilito, a decorrere dal 2014, che l'Imu non è dovuta per le abitazioni principali e le relative pertinenze, ad eccezione delle unità immobiliari e relative pertinenze censite nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

L'abitazione principale è definita dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 come

"l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente". Pertanto, per qualificare un immobile come abitazione principale ai fini dell'Imu, è necessario che il suo possessore ed il suo nucleo familiare, allo stesso tempo vi dimorino abitualmente e vi abbiano la propria residenza anagrafica.



Quindi, per beneficiare della norma di favore che prevede l'esclusione dall'Imu per l'abitazione principale, assumono rilevanza le sole situazioni di coincidenza della residenza anagrafica rispetto alla dimora abituale.

Per ciò che concerne le pertinenze, ai fini dell'Imu si intendono pertinenze dell'abitazione principale esclusivamente un'unità immobiliare classificata come C/2 (cantina, soffitta o locale di sgombero), sempre che non esista già un locale avente le stesse caratteristiche tipologiche censito unitamente all'abitazione come vano accessorio di quest'ultima, un'unità immobiliare classificata come C/6 (autorimessa o posto auto), un'unità immobiliare classificata come C/7 (tettoia).

Alle pertinenze si applica lo stesso regime fiscale dell'abitazione principale cui si riferiscono. Le eventuali pertinenze eccedenti i suddetti limiti (es. secondo box auto) non potranno godere dell'esclusione dall'imposta, che andrà, quindi, versata, seguendo le regole stabilite per gli immobili diversi dall'abitazione principale.

I soggetti passivi dell'Imu sono individuati dall'art. 9, comma 1, del D.Lgs. n. 23/2011. In linea generale, il soggetto passivo va identificato nel proprietario dell'immobile; tuttavia, se l'immobile è gravato da un diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie, soggetto passivo è il titolare di tale diritto, e non il proprietario (anche detto "nudo proprietario"). Inoltre, nel caso di immobili detenuti in leasing, il tributo deve essere versato dall'utilizzatore, mentre nel caso di aree demaniali in regime di concessione, l'Imu andrà corrisposta dal concessionario.

Quando più soggetti sono contitolari del diritto reale posto a fondamento del possesso

dell'immobile (es. comproprietà o co-usufrutto dello stesso immobile), ogni contitolare è soggetto passivo limitatamente alla propria quota. Lo stesso principio opera quando, su quote distinte del medesimo immobile, gravano diversi diritti reali (es. usufrutto del soggetto A sul 50% dell'immobile; piena proprietà del soggetto B sull'altro 50%).

In caso di morte del soggetto passivo, gli eredi succedono nella titolarità dei diritti di quest'ultimo e, di conseguenza, nella soggettività passiva Imu. Pertanto, essi devono provvedere al pagamento del tributo comunale per conto del defunto, fino alla data del decesso; per conto proprio, per il periodo successivo, sulla base delle quote a loro riconosciute in caso di successione legittima, o indicate nel testamento in caso di successione testamentaria.

Non è prevista alcuna sospensione o differimento dei termini del pagamento, anche se gli immobili non sono ancora stati ripartiti tra gli eredi.

ARTICOLI CORRELATI

| [Il controllo di gestione e la distinta base: come ottimizzare i risultati della propria impresa](#)

| [Utile d'Esercizio e Conto Corrente a saldo zero: magia o realtà?](#)

| [Legge antisuicidi: i commercialisti a disposizione di chi deve affrontare difficoltà economiche](#)