

LE FATTISPECIE PROBLEMATICHE PIÙ RICORRENTI IN MATERIA DI IMU

ARGOMENTI TRATTATI:

- Immobili occupati abusivamente
- Immobili collabenti
- Immobili inagibili o inabitabili
- Enti non commerciali
- Assegnazione ex casa familiare
- Coniugi con diversa residenza

Relatore:

LORELLA MARTINI

Avvocato, specializzata
in diritto civile e commerciale
e in materia di tributi locali

IMMOBILI OCCUPATI ABUSIVAMENTE

Art. 1, comma 81, Legge n. 197/2022 cd. Legge di Bilancio 2023, modifica il comma 759 dell'art.1 della l. n. 160/2019: *“ Sono esenti dall'imposta, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'Autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale”.*



La norma trova applicazione a decorrere dal 1° gennaio 2023

La norma prevede tre requisiti:

1. Che l'immobile sia di fatto indisponibile
2. Che tale indisponibilità sia portata formalmente a conoscenza dell'autorità, attraverso
 - 2.a: denuncia per violazione di domicilio (art. 614 c.p.)
 - 2.b: denuncia per invasione terreni o edifici (art. 633 c.p.)
 - 2.c: generica denuncia per occupazione abusiva
3. avvio dell'azione giudiziaria penale (= iscrizione nel registro).

L'esenzione è limitata al periodo dell'anno in cui l'immobile è indisponibile.

E' onere del contribuente informare l'Amministrazione comunale tramite dichiarazione del diritto all'esenzione (così come del venire meno del diritto). In assenza di nuove comunicazioni la dichiarazione vale anche per le annualità successive.

Corte costituzionale, sent. n. 60/2024: ha dichiarato *“l’illegittimità costituzionale dell’art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 23 del 2011, nel testo applicabile ratione temporis, per violazione degli artt. 3, primo comma, e 53, primo comma, Cost., nella parte in cui non prevede che - sul modello dell’art. 1, comma 81, della legge n. 197 del 2022 citato dal rimettente - non sono soggetti all’imposta municipale propria, per il periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all’autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 cod. pen. o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale”*.

IMMOBILI COLLABENTI

Ai sensi del D.M. n. 28/1998, art.3, c.2, sono collabenti le costruzioni caratterizzate da un "notevole livello di degrado" che ne determina l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio. La condizione di degrado deve essere tale da non poter essere superata con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ma da richiedere un intervento di restauro o una totale ristrutturazione.

Il fabbricato deve essere comunque individuabile e perimetrabile.

L'immobile collabente è privo di rendita catastale ed è quindi escluso da IMU.

L'esenzione IMU è subordinata alla classificazione catastale dell'immobile come F/2.

A tal fine è necessario che il contribuente avvii la procedura DOCFA.

IMMOBILI INAGIBILI O INABITABILI

Art.1. c. 747, lett. b), L. n. 160/2019: per i fabbricati inagibili o inabitabili non utilizzati, la base imponibile è ridotta al 50%.

Art. 1, c. 747, L. n. 160/2019: i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Il mero distacco dalle utenze della luce e del gas non è sufficiente per parlare di casa inagibile.

La condizione di inagibilità può essere accertata:

- a. dall'ufficio tecnico del Comune, dietro istanza del proprietario con spese di perizia a carico di quest'ultimo (l'ufficio potrebbe anche concludere con un provvedimento di diniego);
- b. tramite dichiarazione sostitutiva del contribuente a cui va allegata la perizia redatta dal tecnico di fiducia.

L'inagibilità può essere considerata un fatto "noto":

- quando è la conseguenza di calamità naturali;
- quando è stata emessa un'ordinanza comunale di sgombero (il contribuente presenterà comunque dichiarazione sostitutiva).

Per fruire dell'esenzione è poi necessario che:

- l'immobile non sia utilizzato nemmeno per usi difforni rispetto alla destinazione originaria (ad es. immobile non allacciato alle reti dei servizi ma utilizzato come magazzino);
- l'immobile non sia oggetto di intervento di demolizione o di recupero edilizio ai sensi dell'art. 3, lett. c), d), f), dpr n. 380/2001.

L'agevolazione IMU spetta per il solo periodo dell'anno in cui sussistono le suindicate condizioni.

ENTI NON COMMERCIALI

Art. 1, c. 759, lett. g), l. n. 160/2019 prevede l'esenzione da IMU al ricorrere di due requisiti:

1. requisito soggettivo: è necessario che l'immobile sia posseduto da un ente pubblico o privato che non svolge in modo esclusivo o principale attività commerciale;
2. requisito oggettivo: nell'immobile deve essere svolta una delle seguenti attività: assistenziale, previdenziale, sanitaria, di ricerca scientifica, didattica, ricettiva, culturale, ricreativa, sportiva, religiosa e di culto. Tali attività devono essere esercitate con modalità non commerciale.

Art. 91 bis, c.2, d.l. n. 1/2012: in ipotesi di utilizzazione mista l'esenzione si applica alla sola frazione immobiliare in cui si svolge l'attività di natura non commerciale.

Se l'identificazione/delimitazione non è possibile, l'esenzione si applica in proporzione all'utilizzazione non commerciale dell'immobile che deve risultare da apposita dichiarazione IMU.

Art.1, c. 71, l. n. 213/2023 cd. Legge di Stabilità 2024: è norma di interpretazione autentica dell'articolo 1, comma 759, lettera g), della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Precisa che:

- devono ritenersi “posseduti”, e quindi possono beneficiare dell’esenzione, anche gli immobili degli enti non commerciali che siano stati ceduti in comodato gratuito ad altro ente non commerciale, purchè funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente e purchè nell’immobile vengano esercitate solo attività istituzionali con modalità non commerciale;
- gli immobili che ambiscono a beneficiare dell’esenzione si intendono “utilizzati”, anche in assenza dell’attuale esercizio dell’attività istituzionale, almeno fino a quando non venga meno in via definitiva il nesso della strumentalità. Ciò che conta è quindi la astratta destinazione dell’immobile, restando irrilevante una eventuale sospensione dell’esercizio dell’attività istituzionale.

ASSEGNAZIONE EX CASA FAMILIARE

Art. 4, comma 12- quinquies, del D.L. n. 16/2012, (come inserito dalla Legge di conversione n. 44/2012):
“l’assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione”.

La legge istitutiva dell’IMU individuava il soggetto passivo d’imposta nel coniuge assegnatario.

Art. 1, C. 743 L. N. 160/2019: *«E' soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli».*

Art. 1, c. 741, l. n. 160/2019: tra le ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, prevede la casa familiare assegnata al coniuge affidatario dei figli.

Le norme non fanno più riferimento al «coniuge assegnatario»: permane l'esclusione dall'imu della ex casa familiare assegnata al coniuge già assimilata all'abitazione principale dalla precedente normativa (circolare 1/DF del 18.03.2020).

CONIUGI CON DIVERSA RESIDENZA

Art. 13, comma 2 del d.l. n. 201/2011 (come modificato dall'art. 4, c. 5, lett a) del d.l. n. 16/2012): *«[p]er abitazione principale si intende 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. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile».*

Art. 5 decies del d.l. n. 146/2021, convertito con modifiche nella L. n. 215/2021, modifica l'art. 1, c. 741, lett. b), L. n. 160/2019 integrandolo con la previsione per cui: “[n]el caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare”.

Interpretazione restrittiva della giurisprudenza: l'unico modo per fruire dell'esenzione sarebbe provare la rottura dell'unità familiare, atteso che solo “*la frattura*” del rapporto di convivenza comporta “*una disgregazione del nucleo familiare e, conseguentemente, l'abitazione principale non potrà essere più identificata con la casa coniugale*” (Cass. 17408/2021).

Una tale interpretazione rende la creazione di un nucleo familiare evidentemente penalizzante, atteso che i coniugi o gli uniti civilmente potrebbero beneficiare dell'esenzione IMU solo in relazione ad un unico immobile, mentre persone che avessero deciso di rimanere meri conviventi di fatto potrebbero fruire, in presenza dei requisiti della dimora abituale e della residenza presso diversi immobili, di una doppia esenzione IMU.

Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022: ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art.13, c.2, d.l. n. 201/2011, nella parte in cui, ai fini dell'agevolazione, considera quale abitazione principale quella in cui il possessore e anche l'intero nucleo familiare hanno la residenza anagrafica e la dimora abituale. Riconosce la violazione degli artt. 3, 31, 53 Cost.

Grazie per l'attenzione