



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

### INFORMATIVA DICHIARAZIONE IMU

#### CASI IN CUI DEVE ESSERE PRESENTATA LA DICHIARAZIONE IMU/IMPI

Per quanto riguarda l'obbligo dichiarativo IMU, occorre ricordare il principio generale secondo il quale tale obbligo sorge solo nei casi in cui sono intervenute variazioni rispetto a quanto risulta dalle dichiarazioni già presentate, nonché nei casi in cui si sono verificate variazioni che non sono, comunque, conoscibili dal comune.

Pertanto, la dichiarazione IMU deve essere presentata quando **GLI IMMOBILI GODONO DI RIDUZIONI DELL'IMPOSTA.**

Le fattispecie sono le seguenti:

- ◆ i fabbricati di interesse storico o artistico. I fabbricati in commento, per i quali l'art. 1, comma 747, lett. a) stabilisce la riduzione al 50% della base imponibile, sono quelli previsti dall'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137";
- ◆ i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'art. 1, comma 747, lett. b) della legge n. 160 del 2019, stabilisce che per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile. Si precisa che l'inagibilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (ad esempio, fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o in un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione. L'agevolazione si applica limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni richieste dalla norma. L'inagibilità o l'inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa a tale previsione, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale 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 di questa riduzione, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;
- ◆ le unità immobiliari – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato per le quali la lett. c) del comma 747 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, prevede la riduzione al 50%. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori;

- ◆ i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, cosiddetti beni-merce, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, per i quali, a norma del comma 751 dell'art.1 della legge n. 160 del 2019, fino all'anno 2021 l'aliquota di base è pari allo 0,1 per cento che i comuni possono diminuire fino all'azzeramento. Le riduzioni vanno dichiarate sia nel caso in cui si acquista sia in quello in cui si perde il relativo diritto.

Inoltre la dichiarazione IMU deve essere presentata per le **FATTISPECIE PER LE QUALI IL COMUNE NON È IN POSSESSO DELLE INFORMAZIONI NECESSARIE PER VERIFICARE IL CORRETTO ADEMPIMENTO DELL'OBBLIGAZIONE TRIBUTARIA.**

Le fattispecie più significative sono le seguenti:

- ◆ l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria. Si precisa che l'art. 1, comma 743 della legge n. 160 del 2019, stabilisce che è soggetto passivo, tra gli altri, il locatario degli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria. Il locatario è soggetto passivo, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- ◆ 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. In questi casi, nonostante che il dato relativo alla variazione catastale sia fruibile dal comune, tuttavia l'informazione relativa al valore dell'area deve essere dichiarata dal contribuente, così come devono essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute, poiché detti elementi non sono presenti nella banca dati catastale. Nel caso in cui il comune abbia predeterminato i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area predeterminato dal comune;
- ◆ il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile. La dichiarazione è necessaria per le stesse motivazioni illustrate al punto precedente;
- ◆ l'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato. Tale fattispecie si verifica nel caso previsto dall'art.1, comma 746 della legge n. 160 del 2019 che si riferisce all'ipotesi di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per tali fattispecie, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

- ◆ l'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure è variata la destinazione ad abitazione principale dell'alloggio. Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno;
- ◆ l'immobile è stato concesso in locazione dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616. Ciò avviene, ad esempio, nell'ipotesi in cui l'alloggio in questione è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale per una parte dell'anno; • gli immobili esenti, ai sensi della lett. c), del comma 759 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- ◆ gli immobili esenti, ai sensi della lett. c), del comma 759 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, vale a dire i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601;
- ◆ i terreni agricoli, posseduti e condotti dai CD e dagli IAP, di cui all'art. 1 del D. Lgs. n. 99 del 2004, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, comma 3, del citato decreto legislativo, indipendentemente dalla loro ubicazione. Rientrano in tale tipologia di immobili anche le aree fabbricabili possedute e condotte da detti soggetti, sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;
- ◆ l'immobile ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU;
- ◆ il fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, ovvero iscritto, ma senza attribuzione di rendita, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato, per il quale sono stati computati costi aggiuntivi a quelli di acquisizione, ovviamente, per costi aggiuntivi si intendono i costi ulteriori che possono essere sostenuti successivamente rispetto a quelli di acquisizione e che possono determinare una variazione, sia in aumento sia in diminuzione, del valore venale del bene. In tale ipotesi dichiarativa rientrano anche le piattaforme marine che devono essere dichiarate a fini dell'IMPi;
- ◆ è intervenuta, relativamente all'immobile, una riunione di usufrutto, non dichiarata in catasto;



# Comune di Binasco

## Città Metropolitana di Milano

- ◆ è intervenuta, relativamente all'immobile, un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie, a meno che tale estinzione non sia stata dichiarata in catasto o dipenda da atto per il quale sono state applicate le procedure telematiche del MUI;
- ◆ le parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2 del codice civile sono accatastate in via autonoma, come bene comune censibile. Nel caso in cui venga costituito il condominio la dichiarazione deve essere presentata dall'amministratore del condominio per conto di tutti i condomini;
- ◆ l'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale di cui al D. Lgs. 9 novembre 1998, n. 427 (multiproprietà). In tale fattispecie l'amministratore del condominio o della comunione è obbligato a presentare la dichiarazione;
- ◆ 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 (ad esempio l'usufrutto legale dei genitori).

Resta inteso che la dichiarazione deve essere presentata in tutti i casi in cui il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

Maggiori dettagli sono indicati nelle **“Istruzioni per la compilazione della Dichiarazione IMU”** pubblicate sul sito del Comune sezione aree tematiche -Tributi comunali 2023

### MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione deve essere presentata o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegue un diverso ammontare dell'imposta dovuta.