

IMU/TASI 2019 : nota informativa

NOVITA' PER L'ANNO 2019. Nell'anno 2019 la novità principale è costituita dalla decisione del Comune di Lucca di azzerare le aliquote TASI per tutti gli immobili, per cui tale tributo non è più dovuto. Come conseguenza sono state introdotte due modifiche alle aliquote IMU: quella per l'abitazione principale appartenente alle categorie catastali A/1, A/8, A/9 è stata modificata da 0,5% a 0,6% ed è stata soppressa quella dello 0,89% per gli immobili appartenenti alla categoria catastale D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione), che ora scontano l'aliquota ordinaria dello 1,06%.

A parte queste, la novità legislativa intervenuta riguarda l'estensione al coniuge del comodatario deceduto, in presenza di figli minori, del beneficio della riduzione alla metà dell'IMU dovuta per le unità immobiliari 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 un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato o regolamentari nella disciplina IMU rispetto alla situazione degli anni precedenti.

ALIQUOTE IMU 2019. Le aliquote sono state approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 113 del 20.12.2018 e sono uguali a quelle del 2018, tranne che per le due modifiche illustrate nel paragrafo precedente.

TERMINI DI PAGAMENTO. Il versamento IMU-TASI va fatto in due rate, scadenti la prima lunedì 17 giugno 2019 e la seconda lunedì 16 dicembre 2019, ferma restando la facoltà del contribuente di provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 17 giugno 2019.

TERMINE PER LA DICHIARAZIONE 2018. La dichiarazione IMU relativa all'anno 2018 va presentata entro lunedì 1° luglio 2019. Quella relativa all'anno 2019, entro il 30 giugno 2020.

Anche nel 2019 continuano ad applicarsi le novità intervenute nel 2016 alla disciplina IMU, disposte dalla legge di stabilità 2016 (legge 28.12.2015 n. 208), che si riepilogano a seguire:

A) RIDUZIONE ALLA METÀ DELL'IMU PER LE ABITAZIONI CONCESSE IN COMODATO TRA GENITORI E FIGLI. Le condizioni per usufruire della agevolazione sono:

1. il comodato può intercorrere solo tra parenti in linea retta entro il primo grado;
2. il soggetto che riceve l'immobile lo deve utilizzare come abitazione principale (quest'ultima, ai fini IMU e TASI, è individuata 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);
3. l'abitazione data in comodato non deve essere classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9;
4. il contratto di comodato deve essere registrato;

5. il comodante deve possedere un solo immobile in Italia (è comunque ammesso che 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). In merito alla previsione di possesso di un solo "immobile" il Ministero dell'Economia e Finanze, con la risoluzione n° 1/DF del 17.2.2016, ha precisato che essa deve intendersi riferita all'immobile ad uso abitativo. Quindi il possesso di altri immobili che non siano destinati ad uso abitativo non impedisce il riconoscimento dell'agevolazione in questione;
6. il comodante deve risiedere anagraficamente nonché dimorare abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;
7. ai fini dell'applicazione della agevolazione il soggetto passivo deve attestare il possesso dei suddetti requisiti nel modello di dichiarazione IMU-TASI (la cui presentazione deve avvenire entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di imposizione).

Dal 2019 il beneficio suddetto è stato esteso al coniuge del comodatario deceduto, in presenza di figli minori (art. 1, comma 1092, della legge 30.12.2018 n° 145).

B) RIDUZIONE DEL 25% DELL'IMU DOVUTE SULLE UNITÀ IMMOBILIARI LOCATE A CANONE CONCORDATO. Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, l'IMU e la TASI, determinate applicando l'aliquota stabilita dal comune, sono ridotte al 75 per cento.

C) ESENZIONE DALL'IMU DEI TERRENI AGRICOLI MONTANI E DI QUELLI DEI COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI. A decorrere dall'anno 2016 l'esenzione dall'IMU per i terreni agricoli ubicati in zona montana si applica sulla base dei criteri individuati dalla circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993. Tali criteri classificano Lucca come comune parzialmente montano: la zona interessata, nella parte nord del territorio comunale, comprende i fogli catastali da 1 a 16, 19 e 20, 23, 24, 25.

Sono inoltre esenti dall'IMU i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

AREE FABBRICABILI. i valori venali 2019 delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Lucca sono stati approvati dalla Giunta Comunale con la deliberazione n° 362 del 4.12.2018, in applicazione dell'art. 25 bis del regolamento IUC.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per il pagamento IMU si utilizza il modello F24 oppure l'apposito bollettino di conto corrente postale, approvato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. I codici tributo F24 da utilizzare sono i seguenti:

IMU	
3912	IMU su abitazione principale e relative pertinenze – Comune
3913	IMU per fabbricati rurali ad uso strumentale – Comune
3914	IMU per i terreni – Comune
3916	IMU per le aree fabbricabili – Comune
3918	IMU per gli altri fabbricati – Comune
3925	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (compresi quelli rurali ad uso strumentale del gruppo D) - Stato
3930	IMU per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D – incremento Comune
3923	IMU - interessi da accertamento - Comune
3924	IMU - sanzioni da accertamento - Comune
il codice catastale del comune di Lucca è E715	

LE MODALITÀ DI PAGAMENTO CON IL BOLLETTINO DI CONTO CORRENTE SONO QUESTE:

- IMU - Il numero di conto corrente è **1008857615**, intestato a "PAGAMENTO IMU".
- il codice catastale del comune di Lucca è **E715**.

N.B. Il suddetto conto corrente è valido indistintamente per tutti i comuni del territorio nazionale; su di esso non è ammessa l'effettuazione di versamenti tramite bonifico.

**PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO
E/O DELLA DICHIARAZIONE IMU 2018 ENTRO IL 1° LUGLIO 2019**

RAPPORTI TRA LA DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO E LA DICHIARAZIONE IMU. Il Comune di Lucca ha previsto l'obbligo di presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio per usufruire di alcune aliquote ridotte, come meglio indicato in precedenza nell'apposito paragrafo; le novità legislative introdotte nel 2016 rendono però in alcune ipotesi complicati i rapporti tra tale dichiarazione sostitutiva e la dichiarazione IMU ordinaria, nei casi in cui esistono due discipline, una legislativa ed una comunale, che in parte si sovrappongono ed in parte divergono tra loro. In particolare si evidenziano i seguenti casi:

1) **abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli.** Come accennato sopra, la legge prevede l'obbligo di presentare la dichiarazione IMU per usufruire della riduzione alla metà dell'IMU e della TASI per le abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli, nei casi previsti dalla lettera 0a) del comma 3 dell'art. 11 del decreto legge 6.12.2011 n° 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n° 214. Per queste ipotesi il Comune di Lucca ha previsto l'aliquota dello 0,76% di cui alla lettera f) della deliberazione del Consiglio Comunale n° 113 del 20.12.2018. La stessa aliquota dello 0,76% è prevista anche per i comodati tra fratelli e sorelle, ma senza riduzione alla metà, aventi gli altri requisiti ivi indicati.

Ai fini dichiarativi tali situazioni si disciplinano come segue: nel caso in cui il contribuente usufruisca dell'aliquota dello 0,76% e della riduzione alla metà per i comodati previsti dalla legge va presentata la dichiarazione IMU; nel caso in cui il contribuente usufruisca dell'aliquota dello 0,76% per i comodati previsti dalla deliberazione comunale, senza riduzione alla metà, va presentata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

2) **immobili locati a canone concordato.** Per gli immobili locati a canone concordato la legge prevede la riduzione al 75 per cento dell'imposta determinata applicando l'aliquota stabilita dal comune. Al riguardo il Comune di Lucca ha previsto l'aliquota dello 0,56 % per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, con contratto regolarmente registrato, immobili alle condizioni definite dagli accordi previsti dal 3° comma dell'art. 2 della legge 9.12.1998 n° 431, a condizione che sussistano i requisiti di legge previsti per l'abitazione principale nei confronti del locatario, che deve quindi avere la dimora abituale e la residenza anagrafica nell'immobile locato. Se non sussistono tali requisiti particolari, la riduzione di legge dell'imposta al 75% va calcolata non con l'aliquota dello 0,56%, ma eventualmente con quella dello 0,96% per le locazioni abitative degli immobili appartenenti alle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A/6 e A/7 o con quella generale dello 1,06%, se si trattasse di locazioni abitative di altre categorie catastali.

Ai fini dichiarativi tali situazioni si disciplinano come segue: il contribuente che usufruisce dell'aliquota comunale dello 0,56% o di quella dello 0,96% deve presentare l'apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, a cui sarà applicata anche la riduzione di legge al 75%. Il contribuente che non rientrasse nelle previsioni di queste aliquote, ma in quella generale dello 1,06%, deve invece presentare la dichiarazione IMU per segnalare la locazione e la spettanza della riduzione dell'imposta al 75%.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO 2018. Entro **lunedì 1° luglio 2019** va presentata la dichiarazione sostitutiva di atto notorio per attestare il possesso dei requisiti per l'utilizzo delle aliquote IMU 2018 previste dalle lettere c), d), f) e g) della deliberazione n° 113 del 20.12.2018 sopra citata:

- c) aliquota dello 0,96 % per gli immobili locati a titolo abitativo con contratto regolarmente registrato;
- d) aliquota dello 0,56 % per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale, con contratto regolarmente registrato, immobili alle condizioni definite dagli accordi previsti dal 3° comma dell'art. 2 della legge 9.12.1998 n° 431 [N.B. questa previsione va rapportata alla norma di cui al comma 53 dell'art. 1 della legge 28.12.2015 n. 208 che prevede la riduzione dell'imposta al 75% per gli immobili locati a canone concordato, per cui, sussistendo i requisiti previsti per le due agevolazioni, l'imposta si calcola con l'aliquota dello 0,56% e poi la si riduce al 75%; se invece non ricorrono entrambe le condizioni si applica solo quella di spettanza];
- f) aliquota dello 0,76% per un solo immobile concesso in uso gratuito a parenti di primo grado (genitori/figli) o in linea collaterale di secondo grado, limitatamente al rapporto tra fratelli e sorelle, con contratto di comodato regolarmente registrato [N.B. questo caso non va confuso con quello della lettera f) che prevede

l'aliquota dello 0,76% e la riduzione alla metà della base imponibile: per questa ipotesi la legge prevede la presentazione della dichiarazione IMU];

- g) aliquota dello 0,76% per gli immobili rientranti nella previsione di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30.12.1992 n° 504 (oggetto di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457), per il periodo di un anno dall'inizio dei lavori, inizio che deve realizzarsi a decorrere dal 1° gennaio 2015).

La dichiarazione sostitutiva di atto notorio si presenta sull'apposito modello comunale, scaricabile dall'indirizzo <http://www.comune.lucca.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/13329>.

DICHIARAZIONE IMU-TASI 2018. Sempre il **1° luglio 2019** scade il termine per presentare la dichiarazione IMU-TASI relativa alle variazioni dell'anno 2018: si tratta dei casi in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta nell'anno 2018. Il termine per la presentazione della dichiarazione per le variazioni che si verificano nel corso del 2019 è fissato invece al 30 giugno 2020.

La dichiarazione IMU si presenta sull'apposito modello del Ministero dell'Economia e Finanze, approvato con decreto del 30.10.2012, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 258 del 5.11.2012. Esso va utilizzato anche per presentare la dichiarazione TASI, secondo quanto precisato dal Ministero dell'Economia e Finanze (MEF), con la circolare n° 2/DF del 3.6.2015. Tale modello è pure scaricabile all'indirizzo sopra riportato per la dichiarazione sostitutiva. Fa eccezione la dichiarazione degli enti non commerciali, per usufruire della esenzione ai sensi della lettera i), comma 1, art. 7 d. lgs. n° 504/92, che va presentata in via telematica con le particolari modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 novembre 2012 n° 200.

Secondo le istruzioni ministeriali per la compilazione della dichiarazione, **l'obbligo dichiarativo sussiste** solo nei casi in cui le modificazioni soggettive e oggettive che danno luogo a una diversa determinazione dell'imposta dovuta:

- attengono a riduzioni d'imposta;
- non sono immediatamente fruibili da parte dei comuni attraverso la consultazione della banca dati catastale.

Si può quindi affermare che la dichiarazione IMU deve essere presentata quando:

- **gli immobili godono di riduzioni dell'imposta:** p. es. i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati; i fabbricati di interesse storico o artistico; i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (IAP); gli immobili per i quali il comune ha deliberato la riduzione dell'aliquota per cui non sia prevista la presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ecc.
- **il comune non è comunque in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento dell'obbligazione tributaria:** p. es. l'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria; 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 ha perso oppure ha acquistato durante l'anno di riferimento il diritto all'esenzione dall'IMU; 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; 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.

Si evidenzia inoltre il caso specifico in cui la legge prevede espressamente la presentazione della dichiarazione: si tratta della riduzione alla metà dell'IMU per le abitazioni concesse in comodato tra genitori e figli, al fine di attestare il possesso dei requisiti previsti dalla legge, cioè dalla lettera 0a) del comma 3 dell'art. 11 del decreto legge 6.12.2011 n° 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n° 214.

La dichiarazione sostitutiva di atto notorio e quella IMU non vanno presentate ogni anno, ma solo in caso di variazione delle condizioni di tassabilità, come illustrato in precedenza.