Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 35/2023

Pordenone, 10 maggio 2023

Ai gentili Clienti

Loro sedi

DICHIARAZIONI IMU: LE VARIAZIONI RELATIVE ALL'ANNO 2021 e 2022 VANNO COMUNICATE ENTRO IL 30 GIUGNO 2023

In merito all'obbligo di presentazione della dichiarazione Imu, il comma 769 della L. 160/2019 stabilisce che la stessa debba 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"*.
In relazione alle variazioni relative al periodo d'imposta 2021, l'articolo 35, comma 4, D.L. 73/2022 aveva stabilito che la scadenza fosse posticipata rispetto al termine ordinario e fissata al 31 dicembre 2022; successivamente, il decreto milleproroghe (articolo 3, comma 1, D.L. 198/2022) ha ulteriormente prorogato la scadenza al prossimo 30 giugno 2023.

Pertanto, entro il prossimo **30 giugno 2023** dovranno essere presentate le dichiarazioni Imu per comunicare al comune di ubicazione dell'immobile interessato le variazioni avvenute nel corso dei periodi d'imposta 2021 e 2022.

Oltre alla modalità di presentazione cartacea, sempre e comunque ammessa, così come l'invio con raccomandata senza ricevuta di ritorno ovvero la pec, attualmente è consentito utilizzare anche il canale telematico, tramite i servizi Entratel e Fisconline; quest'ultima, pertanto, risulta essere una modalità aggiuntiva, che non sostituisce la tradizionale presentazione cartacea da effettuarsi direttamente al comune di ubicazione degli immobili.
Per la presentazione della dichiarazione Imu occorre utilizzare il modello approvato con il D.M. 29 luglio 2022, utilizzabile tanto per l'imu quanto per l'Impi (imposta municipale sulle piattaforma marine).
La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.
Restano ferme le dichiarazioni in passato presentate ai fini dell'Imu e del tributo per i servizi indivisibili, in quanto compatibili. Pertanto, se non sono intervenute variazioni che hanno determinato una diversa liquidazione del tributo e non ci si trovi in uno dei casi in cui si è tenuti a presentare la dichiarazione, non occorre ripresentare la stessa.

Dichiarazione Imu

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

La dichiarazione va resa solo per gli immobili interessati da variazioni suscettibili di produrre una modifica sul calcolo del tributo dovuto: qualora nulla sia variato, come detto, non è dovuta alcuna comunicazione al Comune.
Si ricorda comunque che sono moltissime le fattispecie di esonero dall'obbligo di presentazione della dichiarazione: si pensi, in particolare, al fatto che i trasferimenti immobiliari sono in generale esonerati in quanto le informazioni sono recepite dal Comune attraverso l'atto di voltura che il notaio inoltra alla conservatoria dei registri immobiliari.
Per una dettagliata analisi dei casi di esonero si vedano le istruzioni al modello di variazione.
Va comunque ricordato che la dichiarazione Imu va presentata quando si verifica una delle seguenti situazioni:

- fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati;
- fabbricati di interesse storico o artistico;
- fabbricati per i quali il Comune ha (eventualmente) deliberato una riduzione dell'aliquota;
- fabbricati merce invenduti (secondo il Mef, in questo caso la presentazione della dichiarazione dal 2022 è condizione per l'applicazione dell'esenzione);
- terreni agricoli o edificabili in relazione ai quali coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali beneficiano delle agevolazioni stabilite dalla norma.

Vi sono poi una serie di altre situazioni, elencate dalle istruzioni alla compilazione del modello, in cui il Comune non è in possesso delle necessarie informazioni per la verifica del corretto calcolo dell'imposta; si ricordano, in particolare, i seguenti casi:

- i beni utilizzati in forza di un contratto di *leasing*;
- le compravendite o le modifiche di valore di un'area edificabile;
- l'intervenuta esenzione sui fabbricati;
- la riduzione per gli immobili concessi in comodato a parenti in linea retta che li utilizzano quale abitazione principale;
- i fabbricati posseduti e non locati che le imprese di costruzione non sono riusciti a vendere (tassati con aliquota ridotta sino al 2021, esenti dal 2022);
- l'indicazione dei valori contabili dei fabbricati D, etc..

In queste situazioni occorre procedere alla presentazione del modello Imu.

Le esenzioni Covid

Oltre alle esenzioni a regime, si devono ricordare altresì quelle legate al quadro temporaneo degli aiuti di Stato che hanno interessato l'Imu durante il periodo dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 e precisamente quelle che risultano dai seguenti provvedimenti:

- articolo 177, D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020;
- articolo 78, D.L. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. 126/2020; articolo 9 e 9-*bis,* D.L. 137/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. 176/2020;
- articolo 1, comma 599, L. 178/2020;

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932**www.studio-pacella.it** **e-mail: info@studio-pacella.it**

- articolo 6-*sexies*, D.L. 41/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. 69/2021.

Per tali ipotesi occorre presentare la dichiarazione Imu.
In tal caso sarà sufficiente barrare l'apposito campo mentre non sarà necessario fornire ulteriori indicazioni, dal momento che per le agevolazioni legate all'emergenza, essendo le stesse di carattere temporaneo per espressa previsione di legge, il periodo di durata è conosciuto dai Comuni.

Dichiarazione Imu Enc

Il D.L. 73/2022 e il D.L. 198/22 sono intervenuti anche in relazione alla presentazione della dichiarazione relativa agli enti non commerciali: con riferimento al periodo d'imposta 2021 la dichiarazione dovrà essere presentata entro il 30 giugno 2023.
Pertanto, anche in relazione agli enti non commerciali, entro il prossimo 30 giugno 2023 andranno presentate le dichiarazioni Imu relative al 2021 e al 2022.
L'obiettivo di tale dichiarazione è quello di dare conto, a ciascun Comune di ubicazione, degli immobili in relazione ai quali il contribuente può far valere, integralmente o in parte, l'esenzione prevista dall'articolo 7, lettera i), D.Lgs. 504/1992 (richiamato dall'articolo 1, comma 759, lettera g), L. 160/2019), secondo le indicazioni del D.M. 200/2012.
Il comma 770, articolo 1 della Legge di Bilancio 2020 prevede che l'ente non commerciale debba presentare una speciale dichiarazione, differente da quella ordinariamente utilizzabile dalla generalità dei contribuenti, il cui modello è approvato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita l'Anci, 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.
In attesa del citato decreto attuativo sempre il comma 770 prevede che "*Nelle more dell'entrata in vigore del decreto di cui al primo periodo, i contribuenti continuano ad utilizzare il modello di dichiarazione di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 giugno 2014, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2014*".
Con il recente Decreto datato 4 maggio 2023 il Mef ha finalmente approvato il nuovo modello, con le relative istruzioni di compilazione, che tutti gli enti non commerciali (enti del terzo settore compresi) dovranno utilizzare per comunicare all'amministrazione comunale nella quale è ubicato l'immobile che fruisce dell'esenzione totale o parziale le variazioni intervenute.
Di seguito le caratteristiche principali che occorre considerare per la corretta gestione del nuovo modello dichiarativo:

- il nuovo modello diventa l'unico modello che deve essere utilizzato dagli enti non commerciali, per tutti gli immobili di cui sono in possesso, non solo quindi per gli immobili in cui si svolge una delle attività cosiddette meritevoli di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), D.Lgs. 504/1992, con modalità commerciali, ma anche per quelli in cui non svolgono attività meritevoli;
- la dichiarazione in commento deve essere presentata ogni anno diversamente quindi da quello che avviene per l'altra tipologia di dichiarazione Imu/Impi (recentemente approvata con D.M. 29 luglio

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932 ***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***

2022), poiché quest'ultima "*ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verifichino modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta*";

- la dichiarazione va presentata esclusivamente in forma telematica (è esclusa la modalità di presentazione cartacea) 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, al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

Studio Pacella Commercialisti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA.
01345130932***www.studio-pacella.it*** ***e-mail: info@studio-pacella.it***