

Studio Fabrizio Mariani
Viale Brigata Bisagno 12/1 16129 Genova
Tel. e. fax. 010.59.58.294
f.mariani@studio-mariani.it

Circolare n. 27
Del 20 novembre 2014

SALDO IMU – CASI PARTICOLARI

In questa Circolare

1. Regole di base per il calcolo dell'imposta
2. Imposta versata interamente a giugno
3. Immobili di classe D
4. Terreni montani
5. Immobili posseduti da cittadini residenti all'estero
6. Immobili assimilati alle abitazioni principali
7. Fabbricati inagibili e inabitabili

Art. 1, co. 164, L. 27.12.2006, n. 296

Art. 13, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 214

D.M. 19.2.2014

Saverio Cinieri

Scade il **16 dicembre** il **versamento** del **saldo Imu** per il **2014**.

La **rata** di **dicembre** si calcola applicando le **aliquote** approvate dai **Comuni**, pubblicate nel sito del Dipartimento delle Finanze, e sottraendo quanto **già versato** a titolo di **prima rata a giugno**.

Il **calcolo**, però, può riservare alcune sorprese. Infatti, alcuni Comuni hanno modificato le proprie decisioni rispetto a quanto previsto a **giugno**, in molti casi **innalzando** le **aliquote**.

Inoltre, ci sono alcune **particolarità** di cui occorre tener conto per non commettere **errori**.

Infatti, anche a causa delle **modifiche** intervenute in corso d'anno, occorre fare molta attenzione se ci si trovi di fronte a **fattispecie particolari** come, ad esempio, nei casi in cui si sia in presenza di **terreni in zone montane** oppure in caso di **abitazioni** possedute da **cittadini italiani residenti all'estero**.

Di questi ed altri **casi specifici** ci si occupa di seguito, evidenziando le **eventuali criticità** ai fini del **calcolo** del **saldo** di **dicembre**.

1. Regole di base per il calcolo dell'imposta

Prima di addentrarci nelle **ipotesi particolari**, è bene sintetizzare le **regole «ordinarie»** di **calcolo**.

L'**imposta** si determina moltiplicando la **base imponibile** per l'**aliquota** prevista per lo **specifico immobile**.

L'**imposta** è dovuta per **anni solari proporzionalmente** alla **quota** ed ai **mesi** dell'**anno** nei quali si è protrato il **possesso**; a tal fine il **mese** durante il quale il **possesso** si è protrato per almeno **15 giorni** è computato per **intero**.

Per quanto riguarda l'**aliquota**, la norma sull'Imu (art. 13, D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011) prevede, sostanzialmente che:

- l'**aliquota** di **base** dell'**imposta** è pari allo **0,76%**. I Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono **modificare**, in **aumento** o in **diminuzione**, l'**aliquota** di **base** sino a **0,3 punti percentuali**;
- l'**aliquota** è ridotta allo **0,4%** per l'**abitazione principale** e per le relative **pertinenze** (si ricorda che sono soggetti all'imposta solo le **abitazioni principali** classificate **A/1**, **A/8** e **A/9**, e relative **pertinenze**). I Comuni possono **modificare**, in **aumento** o in **diminuzione**, la suddetta **aliquota** sino a **0,2 punti percentuali**;
- l'**aliquota** è ridotta allo **0,2%** per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** (art. 9, co. 3-bis, D.L. 557/1993). I Comuni possono ridurre la suddetta **aliquota** fino allo **0,1%**.

Occorre però, tener conto di quanto previsto anche ai fini della **Tasi**, la componente dell'**Imposta unica comunale** che, da quest'anno, ha colpito i **fabbricati**.

In pratica, bisogna considerare il **vincolo** in base al quale la **somma** delle **aliquote** della **Tasi** e dell'**Imu** per ciascuna **tipologia di immobile** non può superare l'**aliquota massima** consentita dalla legge statale per l'**Imu** al **31.12.2013**, fissata al **10,6 per mille** (e cioè **1,06%**), il **cumulo massimo di imposta Tasi-Imu**, per il **2014** potrà essere il seguente:

- **abitazioni principali: 0,33%** (0,25% di aliquota massima + 0,08% di eventuale maggiorazione);
- **altri immobili: 1,14%** (1,06% di tetto massimo Imu-Tasi + 0,08% di eventuale maggiorazione).

Tornando al **calcolo**, la norma stabilisce che il **versamento** della **prima rata** è eseguito tenendo conto dell'**aliquota** e delle **detrazioni** dei **12 mesi** dell'anno precedente.

Il **versamento** della **seconda rata**, a saldo dell'**imposta** dovuta per l'**intero anno**, con eventuale **conguaglio** sulla **prima rata** versata, sulla base degli **atti** pubblicati nel predetto sito alla data del **28 ottobre** di ciascun anno d'imposta; a tal fine il Comune è tenuto a effettuare l'**invio** di cui al **primo periodo** entro il **21 ottobre** dello stesso anno.

In pratica, per il **calcolo** del **saldo di dicembre**, sulla **base imponibile** va applicata l'**aliquota** approvata, entro il **21 ottobre**, dal Comune con apposita **delibera**, consultabile sul sito del Dipartimento delle Finanze (www.finanze.it) e dal **totale** così determinato, va scomputato quanto già versato a **giugno**.

In caso di mancata pubblicazione entro il **termine** del **28 ottobre**, si applicano le **aliquote** e le **detrazioni** adottate per l'**anno precedente**, nel nostro caso, per il **2013** e, dal **totale**, va scomputato quanto versato a **giugno**.

2. Imposta versata interamente a giugno

La norma permette di poter versare l'**intera imposta** a **giugno**, chiaramente, salvo dover effettuare il **conguaglio** a **dicembre** in caso di **modifiche** alle **aliquote** (e **detrazioni**).

Quest'anno, dai dati diffusi, sembrerebbe che **moltissimi Comuni** (quasi 9 su dieci) hanno **modificato** le proprie **decisioni** in merito all'**imposta** e, in pratica, hanno deliberato entro i **termini** sopra esposti **nuove aliquote**.

Per chi ha versato a **giugno** l'**intera imposta**, quindi, si pone il **problema** di dover effettuare il **ricalcolo** con le **nuove aliquote**, scomputare la **somma** pagata a **giugno** e versare l'**eventuale differenza** entro il **16 dicembre**.

ESEMPIO

Si supponga il caso di un **immobile**, soggetto ad **Imu**, la cui **base imponibile** è pari a euro **150.000**.

Il contribuente, che ha la **proprietà** al **100%** per **12 mesi**, ha deciso di versare l'**intera imposta** a **giugno** applicando l'**aliquota** in vigore, pari allo **0,76%**.

Entro il **21 ottobre**, però, il Comune approva le **nuove aliquote**, fissando quella applicabile all'**immobile** in oggetto, allo **0,86%**.

In tal caso occorrerà versare, entro il **16 dicembre**, la **differenza** così calcolata:

- **imposta versata a giugno**: $150.000 \times 0,76\% =$ euro 1.140
- **imposta 2014**: $150.000 \times 0,86\% =$ euro 1.290
- **differenza** da versare entro il **16 dicembre**: $1.290 - 1.140 =$ euro 150

Nel caso in cui, invece, l'**imposta** dovuta per il **2014** dovesse risultare **inferiore** a quella **versata a giugno**, al contribuente non rimane altra strada che chiedere il **rimborso** della **maggiore imposta**.

In proposito, la legge prevede che il **rimborso** delle **somme versate e non dovute** deve essere richiesto dal contribuente entro il termine di **5 anni** dal **giorno del versamento**, ovvero da quello in cui è stato accertato il **diritto** alla **restituzione**.

L'**ente locale** provvede ad effettuare il rimborso **entro 180 giorni** dalla data di **presentazione** dell'**istanza** (art. 1, co. 164, L. 296/2006).

In definitiva, il contribuente, in caso di **versamenti non dovuti**, può chiedere il **rimborso** entro **5 anni** dal giorno del **versamento**, ovvero da quello in cui è stato accertato il **diritto** alla **restituzione** ed il Comune deve effettuare il **rimborso**, comprensivo di interessi, entro **180 giorni** dalla **data** di **presentazione** dell'**istanza**.

In applicazione delle **regole Imu-Tasi** sopra esposte, se la **diminuzione** dell'**Imu** è compensata dagli **aumenti Tasi**, almeno in teoria, sarebbe possibile la **compensazione** fra i due **tributi** ma è necessario che ciò sia previsto dal **regolamento comunale**, altrimenti si arriva al paradosso di dover pagare la **Tasi** ed attendere il **rimborso** dell'**Imu**.

3. Immobili di classe D

Alcune **particolarità di calcolo** si registrano per gli **immobili** classificati nella **categoria catastale D**.

Per i **fabbricati** classificabili nel **gruppo catastale D**, **non iscritti in catasto**, interamente posseduti da **imprese e distintamente contabilizzati**, fino all'**anno** nel quale i medesimi sono iscritti in **catasto** con attribuzione di **rendita**, il **valore** è determinato, alla **data** di **inizio di ciascun anno solare** ovvero, se successiva, alla data di **acquisizione**, applicando appositi **coefficienti** aggiornati annualmente con apposito decreto pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale*.

Quindi, per quest'ultima categoria di **immobili**, la disciplina dell'**Imu** rimanda all'art. 5, co. 3, D.Lgs. 504/1992 che si occupava della **determinazione** della **base imponibile Ici** dei **fabbricati di gruppo D** «*non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati*».

Pertanto, ai fini della **valorizzazione** con gli appositi **coefficienti** è richiesta la presenza dei **due requisiti**:

- **non iscrizione in catasto;**

- **distinta contabilizzazione.**

In particolare, il Legislatore, partendo dall'idea che questi **fabbricati** hanno delle **caratteristiche particolari** (perché sono opifici o fabbricati ad uso commerciale o industriale o destinati ad altre attività d'impresa), e ritenendo che questi **fabbricati** devono essere iscritti nei **registri contabili** con il loro **costo di acquisizione**, ha previsto una **disciplina speciale**, valida fino a che non saranno **iscritti in catasto**.

In definitiva, le **imprese** per ottenere il **valore del fabbricato** sul quale applicare l'**aliquota** dell'**Imu** devono prendere come base di **riferimento** i **valori** emergenti dai **libri contabili** e moltiplicarli per il **coefficiente** indicato da un apposito **D.M.** emanato ogni anno.

I **coefficienti** per il **2014**, che si riportano di seguito, sono stati approvati dal D.M. 19.2.2014 (pubblicato nella *G.U.* n. 45 del 24.2.2014):

COEFFICIENTI		
Per l'anno 2014: 1,01	Per l'anno 2013: 1,02	Per l'anno 2012: 1,04
Per l'anno 2011: 1,08	Per l'anno 2010: 1,10	Per l'anno 2009: 1,11
Per l'anno 2008: 1,15	Per l'anno 2007: 1,19	Per l'anno 2006: 1,22
Per l'anno 2005: 1,26	Per l'anno 2004: 1,33	Per l'anno 2003: 1,38
Per l'anno 2002: 1,43	Per l'anno 2001: 1,46	Per l'anno 2000: 1,51
Per l'anno 1999: 1,53	Per l'anno 1998: 1,55	Per l'anno 1997: 1,59
Per l'anno 1996: 1,64	Per l'anno 1995: 1,69	Per l'anno 1994: 1,74
Per l'anno 1993: 1,78	Per l'anno 1992: 1,80	Per l'anno 1991: 1,83
Per l'anno 1990: 1,92	Per l'anno 1989: 2,01	Per l'anno 1988: 2,09
Per l'anno 1987: 2,27	Per l'anno 1986: 2,44	Per l'anno 1985: 2,62
Per l'anno 1984: 2,79	Per l'anno 1983: 2,96	Per l'anno 1982 e precedenti: 3,14

I **valori** su cui applicare i predetti **coefficienti** sono dati dai **costi di acquisizione ed incrementativi** contabilizzati, al **lordo** delle **quote di ammortamento**, così come risultanti dalle **scritture contabili** e **distinti** per **anno di formazione**.

Considerato che il meccanismo di **valorizzazione** della **base imponibile** prevede l'applicazione di **coefficienti di attualizzazione** da applicare a «**ciascun anno**» di **contabilizzazione** dei **costi**, se la **rendita**, ad esempio, è attribuita nel corso del **2014**, l'**Imu** per tale anno va calcolata mediante l'**attualizzazione** dei **costi contabilizzati**, in quanto la **rendita** si può usare solo dal **2015**.

Va comunque precisato che:

- i **costi incrementativi aggiuntivi** a quello di **acquisizione**, contabilizzati nel corso di un determinato anno, non influiscono sull'**ammontare del valore** sul quale calcolare l'**Imu** dovuta per lo **stesso anno**;

- per l'**applicazione** dei **coefficienti di attualizzazione** bisogna assumere quello relativo all'**anno** nel corso del quale sono stati contabilizzati il **costo di acquisizione** o i **costi incrementativi**.

ESEMPIO DI CALCOLO

Si ipotizzi un'**impresa** con **esercizio** coincidente con l'**anno solare** che abbia acquistato un **immobile di gruppo D** nel **2009** per euro **500.000**.

Inoltre, l'**impresa** ha sostenuto i seguenti **costi incrementativi**:

- **2010**: euro **50.000**;
- **2012**: euro **10.000**.

Si supponga che l'**aliquota Imu** deliberata nel **2014** dal Comune per questa tipologia di **immobili** è pari all'**1%** mentre quella deliberata nel **2013** era pari a **0,86%**.

La **base imponibile** ai fini **Imu**, per il **2014**, viene determinata nel seguente modo

FABBRICATI GRUPPO D – BASE IMPONIBILE			
Anno	Costi sostenuti	Coefficiente	Base imponibile
2009	500.000	1,11	555.000
2010	50.000	1,10	55.000
2012	10.000	1,04	10.400
Base imponibile immobile			620.40

Su questa **base imponibile** a **giugno** il contribuente ha versato:

$$620.400 \times 0,86\% / 2 = \text{euro } 2.668$$

A **dicembre** effettua il **ricalcolo** e versa la **differenza**, quindi:

$$620.400 \times 1\% = 6.204 - 2.668 = \text{euro } 3.536$$

4. Terreni montani

Il **calcolo dell'Imu sui terreni montani** presenta particolari profili di **criticità**.

Infatti, l'art. 22, co. 2, D.L. 66/2014, ha previsto l'emanazione di un **decreto**, con il quale devono essere **individuati i Comuni nei quali, a decorrere dall'anno d'imposta 2014**, si applica **l'esenzione per i terreni agricoli sulla base della loro altitudine**, diversificando eventualmente tra **terreni posseduti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali**, iscritti nella **previdenza agricola**, e gli altri ed in maniera tale da ottenere un **maggior gettito complessivo annuo** non inferiore a euro 350 milioni a decorrere dal medesimo anno **2014**.

Inoltre, l'**esenzione Imu** è stata estesa anche ai **terreni ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile ed inusucapibile** che, in base al predetto decreto, non ricadano in **zone montane** o di **collina**.

La norma, però, è rimasta solo sulla carta in quanto il **decreto attuativo** non è stato ancora emanato.

Pertanto, già in sede di **versamento** della **prima rata** dell'**Imu** a **giugno 2014**, i contribuenti hanno applicato le «**vecchie**» **norme**.

Se non verrà pubblicato il decreto in tempo utile, la stessa situazione è poi destinata a protrarsi in sede di calcolo del saldo di dicembre.

Va però evidenziato che è **già disponibile** una **bozza di decreto** che, salvo problemi dell'ultima ora, dovrebbe vedere la luce prima del termine di scadenza del saldo.

Ma, secondo quanto trapela dalla bozza, il provvedimento preparato dal Ministero dell'Economia **stravolge completamente** le vecchie regole, in quanto **distingue** i Comuni in **tre fasce**, sulla base della loro **altitudine** misurata al centro del territorio comunale e certificata dall'Istat.

In pratica è prevista:

- l'**esenzione totale** per i terreni nei Comuni con altitudine **superiore ai 600 metri**;
- l'esenzione, ma **solo** per **coltivatori diretti** e **imprenditori agricoli professionali**, nei Comuni con altitudine **compresa fra 281 e 600 metri**;
- la **soggezione** all'imposta in **tutti gli altri Comuni**, anche se, in base alle vecchie regole, essi **rientravano**, con i loro territori nell'elenco delle zone montane agevolate.

Infatti, in passato si applicava l'art. 7, lett. h) D.Lgs. n. 504/1992, il quale prevedeva l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 Legge 27.12.1977, n. 984.

Per **individuare** l'**elenco** dei **Comuni** sul cui territorio era prevista l'esenzione per i terreni agricoli ci si doveva rifare alla C.M. 14.6.1993, n. 9 del Ministero delle Finanze (pubblicata nel supplemento ordinario alla *G.U.* n. 141 del 18.6.1993).

Ai fini di una corretta lettura del suddetto elenco, valevano le seguenti precisazioni:

- se accanto all'indicazione del comune non era riportata alcuna annotazione, significava che l'esenzione operava sull'intero territorio comunale;
- se, invece, era riportata l'annotazione parzialmente delimitata, sintetizzata con la sigla «**PD**», significava che l'esenzione operava limitatamente ad una parte del territorio comunale;
- per i comuni compresi nei territori delle Province autonome di Trento e Bolzano e della Regione Friuli-Venezia Giulia erano fatte salve eventuali leggi di dette Province o Regioni che delimitavano le zone agricole in modo diverso da quello risultante dall'elenco.

Inoltre, all'elenco **non** erano **interessati**:

- i terreni con le caratteristiche di **area fabbricabile**, come definita dalla lettera b) dell'art. 2 D.Lgs. n. 504/1992, atteso che tali terreni, indipendentemente dal loro utilizzo e dalle

modalità dell'utilizzo medesimo, devono essere tassati non come terreni agricoli bensì come aree edificabili;

- i terreni, diversi dalle aree fabbricabili, sui quali **non vengano esercitate le attività agricole** intese nel senso civilistico (art. 2135 del codice civile) di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle connesse operazioni di trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli rientranti nell'esercizio normale dell'agricoltura: appartengono a questo primo gruppo i terreni normalmente inutilizzati (cosiddetti terreni "incolti") e quelli, non pertinenziali di fabbricati, utilizzati per attività diverse da quelle agricole (ad esempio: attività industriali, che non diano luogo però ad utilizzazioni edificatorie perché in tal caso il terreno sul quale si sta realizzando la costruzione sarebbe comunque considerato area fabbricabile);
- i terreni, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in **forma non imprenditoriale**: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti di terreno (cosiddetti «orticelli») coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.

Va anche ricordato che con la deliberazione 1.2.2001, n. 13, del Cipe era stato approvato l'elenco definitivo dei Comuni svantaggiati.

Le regole, pertanto, sono destinate a **cambiare drasticamente** costringendo molti contribuenti a versare l'**intera imposta** nel caso in cui il decreto venga pubblicato **prima** della **scadenza** dei **termini** di versamento sempre che, nel rispetto della correttezza del rapporto Fisco-contribuente, venga dato un **ragionevole lasso di tempo** per procedere ai calcoli.

5. Immobili posseduti da cittadini residenti all'estero

Un'altra **particolarità** va segnalata per gli **immobili** posseduti da **cittadini italiani residenti all'estero**.

In particolare, l'art. 9-bis, D.L. 47/2014, intervenendo sull'art. 13, co. 2, D.L. 201/2011, ha previsto:

- la **soppressione** della **facoltà** per i Comuni di qualificare come **abitazione principale** l'**immobile** posseduto dai **cittadini italiani non residenti** e iscritti all'**Aire** a condizione che non risulti **locata** o data in **comodato d'uso**;
- l'assimilazione *ex lege* ad **abitazione principale**, a decorrere dal **2015**, di un'**unica unità immobiliare** posseduta dai **cittadini italiani non residenti** ed iscritti all'**Aire**, già pensionati nei rispettivi **Paesi di residenza** a condizione che non risulti **locata** o data in **comodato d'uso**.

In pratica, è stata eliminata, per l'anno **2014**, la possibilità di assimilare le **abitazioni** possedute dai **cittadini italiani non residenti** alle **abitazioni principali**, con conseguente **esenzione** dall'**imposta** togliendo, quindi, ai Comuni la possibilità di prevedere nelle delibere **2014** tale **assimilazione**.

Poiché tale **modifica** è stata introdotta in corso d'anno, i Comuni che avevano deliberato per l'**assimilazione** hanno dovuto correre ai **ripari** modificando le **delibere**.

Pertanto, dovrebbero trovare applicazione le «**regole 2013**», con la conseguenza che i **residenti all'estero** devono pagare anche la **seconda rata Imu** per il **2014** per l'**abitazione** posseduta sul **territorio comunale** applicando l'**aliquota** stabilita dal Comune per tali **tipologie di abitazioni** (presumibilmente l'aliquota per le «**seconde case**»).

Dal **2015**, invece, salvo ulteriori **modifiche**, i Comuni potranno tornare a deliberare in materia assimilando all'**abitazione principale**, a decorrere dal **2015**, un'**unica unità immobiliare** posseduta dai **cittadini italiani non residenti** ed iscritti all'**Aire**, già **pensionati** nei rispettivi **Paesi di residenza** a condizione che non risulti **locata** o data in **comodato d'uso**.

Chiaramente, l'**assimilazione** porterà all'**esenzione** dal **versamento** dell'**Imu** solo nel caso in cui si tratti di **immobili diversi** da quelli classificati nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**.

6. Immobili assimilati alle abitazioni principali

Nel **calcolo** dell'**imposta** occorre tener conto anche di altri **casi particolari** che potrebbero esentare dal **versamento** dell'**imposta**.

Infatti, la norma prevede che i Comuni possono considerare direttamente adibita ad **abitazione principale** l'**unità immobiliare** posseduta a titolo di **proprietà** o di **usufrutto** da **anziani** o **disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di **ricovero** o **sanitari** a seguito di **ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'**unità immobiliare** concessa in **comodato** dal **soggetto passivo** ai **parenti in linea retta** entro il **primo grado** che la utilizzano come **abitazione principale**, prevedendo che l'**agevolazione** operi o limitatamente alla **quota di rendita** risultante in **catasto** non eccedente il valore di euro **500** oppure nel solo caso in cui il **comodatario** appartenga ad un **nucleo familiare** con Isee **non superiore** a euro **15.000 annui**.

In caso di **più unità immobiliari**, la predetta **agevolazione** può essere applicata ad **una sola unità immobiliare**.

In tali casi, dunque, se il Comune ha deliberato in tal senso, l'**imposta** non è dovuta se ricorrono le **condizioni «prima abitazione»** (in pratica si deve trattare di **immobili diversi** da quelli **A/1, A/8 e A/9**).

Inoltre, l'**Imu** non si applica:

- alle **unità immobiliari** appartenenti alle **cooperative edilizie** a **proprietà indivisa**, adibite ad **abitazione principale** e relative **pertinenze** dei **soci** assegnatari;
- ai **fabbricati di civile abitazione** destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal D.M. Infrastrutture 22.4.2008;
- alla **casa coniugale** assegnata al **coniuge**, a seguito di provvedimento di **separazione legale**, **annullamento**, **scioglimento** o **cessazione** degli **effetti civili** del **matrimonio**;
- ad un **unico immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in **locazione**, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate** ed alle **Forze di polizia** ad **ordinamento militare** e da quello dipendente delle **Forze di polizia** ad **ordinamento civile**, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei Vigili del fuoco** e dal **personale** appartenente alla **carriera prefettizia** per il quale non sono richieste le **condizioni** della **dimora abituale** e della **residenza anagrafica**.

7. Fabbricati inagibili e inabitabili

Ai fini del **calcolo** dell'**imposta**, si ricorda che ai fini **Imu** è previsto che:

- la **base imponibile** è **ridotta** del **50%** per i **fabbricati dichiarati inagibili** o **inabitabili** e di fatto **non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'**anno** durante il quale sussistono dette **condizioni**;
- l'**inagibilità** o l'**inabitabilità** è accertata dall'**Ufficio tecnico comunale** con **perizia** a carico del **proprietario** che allega **idonea documentazione** alla **dichiarazione**; in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio** (D.P.R. 28.12. 2000, n. 445);
- agli effetti dell'applicazione della **riduzione** alla **metà** della **base imponibile**, i Comuni possono disciplinare le **caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato**, non superabile con **interventi di manutenzione**.

Studio Mariani