

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

Como, 26.6.2024

## INFORMATIVA N. 21/2024

### Dichiarazioni IMU/IMPI e IMU ENC per l'anno 2023 Termine dell'1.7.2024

#### INDICE

1. Premessa.....	pag. 2
2. Dichiarazione IMU “ordinaria” (dichiarazione IMU/IMPI).....	pag. 2
2.1 Soggetti obbligati alla presentazione della dichiarazione IMU “ordinaria”.....	pag. 2
2.2 Obbligo di presentazione della dichiarazione IMU “ordinaria”.....	pag. 3
2.3 Modello dichiarativo da utilizzare.....	pag. 5
2.4 Modalità di trasmissione della dichiarazione.....	pag. 5
3. Dichiarazione IMU per gli enti non commerciali (IMU ENC).....	pag. 6
3.1 Modello dichiarativo da utilizzare.....	pag. 7
3.2 Modalità di trasmissione della dichiarazione.....	pag. 7

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

## 1 PREMESSA

Lunedì 1.7.2024 scade il termine per presentare le dichiarazioni IMU riferite all'anno 2023, sia che si tratti di:

- dichiarazioni "ordinarie" IMU (da presentare, qualora dovute, da parte della generalità dei soggetti passivi IMU, esclusi gli enti non commerciali tenuti ad adottare la dichiarazione IMU ENC);
- dichiarazioni IMU ENC (riservate ai predetti enti non commerciali, da presentare ogni anno).

Per entrambe le tipologie di dichiarazione sono stati approvati nuovi modelli dichiarativi, con le relative istruzioni di compilazione, mediante il DM 24.4.2024.

### **Dichiarazioni IMI, IMIS e ILIA**

Per gli immobili situati nei Comuni delle Province autonome di Bolzano e Trento, assoggettati rispettivamente all'imposta municipale immobiliare (IMI) e all'imposta immobiliare semplice (IMIS), i contribuenti devono utilizzare i modelli dichiarativi approvati dalle suddette Province autonome.

Per gli immobili siti nella Regione autonoma Friuli Venezia Giulia, ove dall'1.1.2023 si applica l'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), i contribuenti:

- possono trasmettere le apposite dichiarazioni telematicamente dal 28.5.2024;
- devono continuare ad utilizzare anche nel 2024 i modelli dichiarativi IMU, se presentano la dichiarazione in forma cartacea.

## 2 DICHIARAZIONE IMU "ORDINARIA" (DICHIARAZIONE IMU/IMPI)

La dichiarazione IMU (riservata alla generalità dei soggetti passivi IMU), va presentata 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 (comunque non conoscibili autonomamente dal Comune).

La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, salvo che siano intervenute circostanze sopravvenute da cui consegue un diverso ammontare dell'IMU da versare.

### **Dichiarazione IMU per il 2023 e il 2024**

Se dovuta, la dichiarazione IMU va quindi presentata:

- in riferimento all'anno 2023, entro l'1.7.2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica);
- in riferimento all'anno 2024, entro il 30.6.2025.

## 2.1 SOGGETTI OBBLIGATI ALLA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU "ORDINARIA"

L'assolvimento dell'obbligo dichiarativo IMU (ove richiesto) incombe in capo al soggetto passivo, ossia al:

- proprietario dell'immobile;
- titolare di diritti reali di godimento sull'immobile (quali usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie);

Informativa n. 21/2024 - pag. 2

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

- locatario (utilizzatore), per l'immobile detenuto in *leasing*, anche da costruire o in corso di costruzione (la qualifica di soggetto passivo compete in capo al locatario dalla data della stipula del contratto di locazione finanziaria e per tutta la durata dello stesso);
- concessionario di aree demaniali in regime di concessione;
- genitore assegnatario dell'ex casa familiare a seguito di provvedimento del giudice.

## **Comproprietari e contitolari di diritti reali**

In caso di più soggetti passivi, con riferimento ad un medesimo immobile:

- ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria (limitatamente alla propria quota di possesso);
- nell'applicazione dell'IMU si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

In caso di comproprietà o contitolarità di diritti reali sul medesimo immobile:

- in via generale, ciascun soggetto passivo è tenuto a presentare una dichiarazione IMU in riferimento alla quota di proprietà o di diritto reale di cui ha la titolarità;
- in alternativa, è consentito ad uno qualsiasi dei titolari di presentare una dichiarazione IMU congiunta, purché vengano indicate le quote di possesso di tutti i contitolari.

## **2.2 OBBLIGO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE IMU "ORDINARIA"**

L'obbligo di dichiarazione sorge solo se al contempo:

- sono intervenute variazioni rispetto alle dichiarazioni già presentate;
- tali variazioni non sono comunque conoscibili autonomamente dal Comune (ad esempio, mediante consultazioni catastali).

## **Circostanze da dichiarare**

Le istruzioni alla dichiarazione IMU individuano le specifiche fattispecie da dichiarare, che si riepilogano nella tabella che segue.

<b>Circostanze da dichiarare (dichiarazione IMU/IMPi)</b>	
<b>Fattispecie</b>	<b>Presupposto della dichiarazione</b>
L'immobile è stato oggetto di locazione finanziaria	Individuazione del soggetto passivo
L'immobile è stato oggetto di un atto di concessione amministrativa su aree demaniali.	
L'immobile è posseduto, a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento, da persone giuridiche interessate da fusione, incorporazione o scissione.	
È intervenuta una riunione di usufrutto non dichiarata in Catasto.	
È intervenuta un'estinzione del diritto di abitazione, uso, enfiteusi o di superficie (non dichiarata in Catasto e non oggetto di procedure telematiche del MUI).	
Si è verificato l'acquisto o la cessazione di un diritto reale sull'immobile per effetto di legge (come l'usufrutto legale dei genitori).	

Informativa n. 21/2024 - pag. 3

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

<b>Circostanze da dichiarare (dichiarazione IMU/IMPi)</b>	
<b>Fattispecie</b>	<b>Presupposto della dichiarazione</b>
L'immobile è oggetto di diritti di godimento a tempo parziale (multiproprietà), ai sensi degli artt. 69 - 81-bis del DLgs. 206/2005 (la dichiarazione va presentata dall'amministratore del condominio o della comunione).	Individuazione del soggetto tenuto a presentare la dichiarazione
Le parti comuni dell'edificio condominiale di cui all'art. 1117 n. 2 c.c. sono accatastate autonomamente, come bene comune censibile (se è costituito il condominio, la dichiarazione va presentata dall'amministratore per conto di tutti i condomini).	
L'atto costitutivo, modificativo o traslativo del diritto ha avuto ad oggetto un'area fabbricabile*.	Specifiche modalità di determinazione della base imponibile (diverse dall'applicazione di valori catastali)  * Non occorre presentare la dichiarazione se il Comune ha predeterminato il valore venale dell'area fabbricabile, ed il contribuente intende adeguarsi a tale valore
Il terreno agricolo è divenuto area fabbricabile*.	
L'area è divenuta edificabile in seguito alla demolizione del fabbricato*.	
Vi è stata una variazione del valore venale dell'area edificabile posseduta*.	
Fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non iscritto in catasto, interamente posseduto da imprese e distintamente contabilizzato.	Immobili esenti
Fabbricato con destinazione ad usi culturali ai sensi dell'art. 5-bis del DPR 601/73.	
Terreno agricolo posseduto e condotto da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole (anche se detti terreni risultano "aree edificabili" da PRG del Comune).	
Immobile che ha perso o acquistato, durante l'anno di riferimento, il diritto all'esenzione dall'IMU.	Riduzione della base imponibile
Fabbricato di interesse storico o artistico.	
Fabbricato dichiarato inagibile o inabitabile e di fatto non utilizzato (la dichiarazione va presentata solo se si perde il diritto all'agevolazione).	
Unità immobiliare concessa in comodato a parenti di primo grado (genitori o figli) che la utilizzano come abitazione principale, a determinate condizioni.	
Una sola unità immobiliare ad uso abitativo, non locata o data in comodato, posseduta in Italia (a titolo di proprietà o usufrutto) da titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.	Assimilazione all'abitazione principale
L'immobile è assegnato al socio della cooperativa edilizia a proprietà indivisa oppure l'alloggio non è stato adibito ad abitazione principale o è rimasto inutilizzato.	
L'immobile è stato concesso in locazione dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, oppure è rimasto inutilizzato o non è stato adibito ad abitazione principale.	Perdita della detrazione d'imposta di 200,00 euro

In ogni caso, resta inteso che la dichiarazione va comunque presentata se il contribuente non ha richiesto gli aggiornamenti della banca dati catastale.

Informativa n. 21/2024 - pag. 4

## **Decadenza dalle agevolazioni non dichiarate**

La disciplina IMU specifica che va presentata la dichiarazione IMU “ordinaria” per fruire:

- dell’esonazione, in vigore dall’1.1.2022, per i fabbricati costruiti e destinati dall’impresa costruttrice alla vendita (c.d. “immobili merce”), finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
- dell’assimilazione ad abitazione principale per:
  - gli alloggi sociali adibiti ad abitazione principale;
  - un solo 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, alle Forze di polizia, al Corpo nazionale vigili del fuoco e alla carriera prefettizia.

In ogni caso, le istruzioni, richiamando la posizione della giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 21.12.2022 n. 37385), precisano che “*il mancato adempimento dell’obbligo dichiarativo determina in via generale, per tutti i casi in cui è previsto detto onere, la decadenza dal beneficio stabilito dalle norme*”.

## **2.3 MODELLO DICHIARATIVO DA UTILIZZARE**

Per la dichiarazione IMU va utilizzato il “nuovo” modello approvato con il DM 24.4.2024 (a sostituzione del precedente modello approvato dal DM 29.7.2022).

Il nuovo modello va utilizzato già per le dichiarazioni riferite all’anno 2023 (da presentare entro l’1.7.2024).

## **Novità del modello dichiarativo IMU**

La principale novità del modello IMU consiste nell’inserimento di un’apposita sezione per indicare i dati relativi all’esonazione per gli immobili occupati abusivamente da terzi.

Inoltre, nelle istruzioni, in relazione ai requisiti per la qualifica di “abitazione principale”, viene fatto rinvio alla disciplina risultante *post* sentenza della Corte Costituzionale 13.10.2022 n. 209, in base alla quale:

- i requisiti di “dimora abituale” e “residenza anagrafica” vanno riscontrati solo in capo al possessore dell’immobile;
- è irrilevante che detti requisiti siano presenti anche per i componenti del nucleo familiare del possessore (ossia, di fatto, il coniuge e il componente dell’unione civile ex L. 76/2016).

## **2.4 MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELLA DICHIARAZIONE**

La dichiarazione IMU per i soggetti passivi diversi dagli enti non commerciali può essere trasmessa alternativamente:

- in forma cartacea;
- con modalità telematica.

Tuttavia, la dichiarazione che riguarda l’esonazione per gli immobili occupati abusivamente da terzi ai sensi dell’art. 1 co. 759 lett. g-*bis*) della L. 160/2019 va trasmessa esclusivamente con modalità telematica.

## **Trasmissione della dichiarazione in forma cartacea**

La dichiarazione può essere trasmessa in forma cartacea.

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

La data di spedizione è considerata come data di presentazione della dichiarazione.

Ciascun Comune, con proprio regolamento, può stabilire altre modalità di trasmissione della dichiarazione cartacea più adeguate alle proprie esigenze organizzative (delle quali deve informare i contribuenti).

La spedizione della dichiarazione può essere effettuata anche dall'estero:

- per mezzo di lettera raccomandata;
- o con altro mezzo equivalente che permetta di riscontrare con certezza la data di spedizione (che identifica la data di presentazione della dichiarazione).

## **Trasmissione della dichiarazione con modalità telematica**

La trasmissione della dichiarazione in modalità telematica è effettuata:

- direttamente dal contribuente oppure da un soggetto abilitato incaricato della trasmissione telematica;
- utilizzando i servizi telematici Entratel o Fisconline.

## **Comune destinatario della dichiarazione**

Destinatario della dichiarazione è il Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

Se un singolo immobile insiste su territori di Comuni diversi, la dichiarazione IMU va presentata al Comune sul cui territorio insiste "prevalentemente" la superficie dell'immobile stesso.

In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, la dichiarazione deve essere presentata al Comune sul cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

## **3 DICHIARAZIONE IMU PER GLI ENTI NON COMMERCIALI (IMU ENC)**

Una disciplina *ad hoc* degli obblighi dichiarativi IMU è prevista per gli enti non commerciali che possiedono almeno un immobile esente in quanto utilizzato per le proprie attività istituzionali, svolte con modalità non commerciali.

A differenza di quanto avviene per gli altri soggetti passivi IMU, i predetti enti non commerciali devono presentare la dichiarazione:

- utilizzando l'apposito modello IMU ENC;
- ogni anno (entro il 30 giugno dell'anno successivo al periodo cui si riferisce la dichiarazione), indipendentemente dal verificarsi di variazioni che influiscano sulla determinazione dell'imposta dovuta;
- esclusivamente con modalità telematiche.

## **Dichiarazione IMU ENC per il 2023 e il 2024**

Analogamente alla dichiarazione IMU "ordinaria", in riferimento all'anno 2023 la dichiarazione IMU ENC va presentata entro lunedì 1.7.2024 (in quanto il 30 giugno cade di domenica); per l'anno 2024, la dichiarazione IMU ENC andrà invece presentata entro il 30.6.2025.

# STUDIO GORINI

22100 COMO - VIA ROVELLI, 40 - TEL. 031.27.20.13 - FAX 031.27.33.84

E-mail: [segreteria@studiogorini.it](mailto:segreteria@studiogorini.it) - PEC: [studiogorini@pec.it](mailto:studiogorini@pec.it)

[www.studiogorini.it](http://www.studiogorini.it)

---

## 3.1 MODELLO DICHIARATIVO DA UTILIZZARE

Per la dichiarazione IMU ENC va utilizzato il modello approvato con il DM 24.4.2024 (a sostituzione del precedente modello approvato dal DM 4.5.2023).

Il modello va utilizzato già per le dichiarazioni da presentare entro l'1.7.2024 (riferite all'anno 2023).

## 3.2 MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELLA DICHIARAZIONE

La dichiarazione IMU ENC può essere trasmessa:

- esclusivamente con modalità telematica, mediante i servizi Entratel o Fisconline;
- direttamente dal dichiarante o tramite un intermediario abilitato.

La dichiarazione telematica va intestata al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati.

**Studio Gorini s.r.l.**