

## Quesiti IMU

20/05/2013 - Il Sole 24 Ore

*Ho un'abitazione principale con pertinenza costituita da porticati in disuso di circa mille metri quadrati accatastati come C/2. Per definire le pertinenze rilevano le dimensioni? Qual è il limite per essere definite pertinenze? La loro definizione dipende dall'ufficio tributi comunale?*

R - La normativa Imu prevede che si possano considerare pertinenze solo i fabbricati di categoria C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna categoria. La definizione di pertinenza è contenuta nel Codice civile e la destinazione a pertinenza è impressa dal proprietario, che la utilizza come tale. Le dimensioni non rilevano (si veda la circolare delle Entrate 265/E del 26 giugno 2008) ed è preclusa al Comune la possibilità di intervenire sul numero di pertinenze o su cosa si intende per tale. Con l'Imu il Comune ha perso anche la possibilità di dettare una distanza massima dall'abitazione per le pertinenze, come accadeva in diversi centri con l'Ici.

*Una società in liquidazione coatta amministrativa ha venduto immobili di categoria D e dovrebbe versare l'Imu entro 90 giorni dalla vendita in base all'articolo 10, comma 6, Dlgs 504/1992. Come comportarsi?*

R - Anche l'Imu, come l'Ici, per i fabbricati compresi nel fallimento o nella liquidazione coatta amministrativa, è sospesa, dall'apertura della procedura fino alla data del decreto di trasferimento. Entro 90 giorni dal decreto occorre versare l'imposta maturata per tutto il periodo, che può abbracciare più periodi d'imposta (quindi l'imposta può includere sia Ici sia Imu). Occorrerà liquidare l'imposta tendendo conto delle aliquote vigenti in ogni singola annualità e fare un versamento cumulativo.

*Ho ceduto un piccolo appartamento sull'Appennino tosco-emiliano a un nipote, redigendo amichevolmente un contratto preliminare nel mese di febbraio dove si dichiara che il rogito sarà effettuato a pagamento concluso, senza fissare scadenze, tenuto conto del fatto che l'acquirente non aveva tutti i soldi, ma consegnando le chiavi e concedendo dal 15 febbraio la disponibilità completa dell'appartamento. Devo pagare l'Imu?*

R - L'Imu va corrisposta dai contribuenti, in relazione alla propria quota di possesso. I contribuenti sono i proprietari finché l'immobile (abitazione secondaria) non venga trasferito con atto notarile. Nel caso specifico, l'imposta dovrà essere versata con le aliquote per gli immobili a disposizione.

*Mia moglie ha un appartamento che lo scorso novembre è rimasto sfitto: l'inquilino è andato via e non sono state attivate le utenze di luce e gas. Potrebbe essere esente o scontare una aliquota più bassa considerato che non può essere utilizzata?*

R - No, l'immobile non può essere esentato e sconta l'aliquota Imu ordinaria nella misura deliberata dal Comune o, se prevista dal Comune, l'aliquota per gli immobili tenuti a disposizione (spesso, però, l'applicazione di questa aliquota è subordinata a livello locale al fatto che il fabbricato sia rimasto sfitto da almeno uno, due o tre anni).

*Posseggo una seconda casa in un Comune che applica l'aliquota ordinaria all'1,06 per cento. Nel 2013 il pagamento dell'acconto di giugno al 50% va solo al Comune o anche allo Stato? Pagando con l'F24 il codice per il Comune è il 3918 e per lo Stato il 3919?*

R - Per tutti gli immobili diversi dai fabbricati accatastati nel gruppo D, nel 2013 il gettito Imu va destinato interamente al Comune in cui si trova il fabbricato. Di conseguenza, in questo caso dovrà essere utilizzato il codice tributo 3918 («quota Comune» per la tipologia «altri fabbricati»).

*Ho acquistato la mia prima casa tre mesi fa, con un mutuo. Prima di andarci ad abitare sto facendo alcuni lavori di ristrutturazione. Essendo in corso i lavori non ho potuto trasferire ancora la residenza. Mi dicono che devo pagare l'Imu come seconda casa finché non trasferisco la residenza. È corretto?*

R - È corretto. La circolare ministeriale 3/DF/2012 ha chiarito che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Pertanto, finché non viene trasferita la residenza nell'immobile non si possono avere i benefici previsti per l'abitazione principale. Se ci sono i presupposti, può tuttavia usufruire della riduzione a metà dell'imposta municipale come immobile inagibile presentando l'autocertificazione in Comune.

*Abito in un appartamento di cui io ho la nuda proprietà e mia madre l'usufrutto. Quest'anno sarà ancora considerata seconda casa di mia madre anche se è pensionata al minimo e molto anziana?*

R - Sì; infatti non ci sono novità su questo punto. Il soggetto passivo dell'imposta è quindi solo il titolare del diritto reale di usufrutto (genitore) che, avendo la dimora abituale e la residenza anagrafica altrove, non può considerare "principale" l'abitazione utilizzata dal figlio (nudo proprietario).