

GUIDA OPERATIVA **ALL'IMPOSTA IMMOBILIARE SEMPLICE** **“IM.I.S.”**

Per gli operatori tributari dei Comuni. **Versione 6.0 del 27 febbraio 2018**
A cura del Servizio Autonomie Locali della Provincia Autonoma di Trento

PARTE 1: PRINCIPI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IM.I.S.

1.0 Le fonti normative

- L.P. n. 14 del 30 dicembre 2014 (legge finanziaria provinciale per il 2015), pubblicata sul Numero Straordinario n. 1 al B.U.R. n. 52/I-II del 31 dicembre 2014.
- L.P. n. 9 del 3 giugno 2015 (legge di assestamento di bilancio 2015) pubblicata sul Numero Straordinario n. 1 al B.U.R. n. 22/I-II del 4 giugno 2015
- Articolo 1 comma 9ter del D.L. n. 4/2015, come convertito dalla L. n. 34/2015, modificativo dell'articolo 14 del D.L.vo n. 23/2011
- L.P. n. 21 del 30 dicembre 2015 (legge di stabilità provinciale per il 2016), pubblicata sul Numero Straordinario n. 2 al B.U.R. n. 52 dd. 30 dicembre 2015 - Articolo 18
- L.P. n. 20 del 29 dicembre 2016 (legge di stabilità provinciale per il 2017, pubblicata sul Numero Straordinario n. 3 al B.U.R. n. 52/I-II del 30 dicembre 2016)
- L.P. n. 9 del 2 agosto 2017 (legge di assestamento di bilancio 2017) pubblicata sul Numero Straordinario n. 4 al B.U.R. n. 31/I-II del 3 agosto 2017
- L.P. n. 18 del 29 dicembre 2017 (legge di stabilità provinciale per il 2018, pubblicata sul Numero Straordinario n. 3 al B.U.R. n. 52/I-II del 29 dicembre 2017)
- Articolo 1 (vari commi) della L. n. 208 del 30 dicembre 2015 (legge di stabilità dello Stato per il 2016), articolo 1 comma 42 della L. n. 232 del 11 dicembre 2016 (legge di bilancio dello Stato per il 2017) e articolo 1 comma 37 della L. n. 205 del 27 dicembre 2017 (legge di bilancio dello Stato per il 2018)

ATTENZIONE: Se non diversamente indicato nel testo, tutti i riferimenti normativi sono da considerarsi effettuati con riferimento alla L.P. n. 14/2014.

1.1 I principi generali dell'IM.I.S. e la sua struttura

L'IM.I.S. è un'imposta locale diretta, di natura immobiliare, reale e proporzionale, e costituisce tributo “proprio” dei Comuni anche ai fini delle norme provinciali in materia di finanza locale. Sotto il profilo della tipologia tributaria e dell'impianto strutturale normativo l'IM.I.S. ricalca per molti elementi l'I.C.I. e l'IMU.P. (anch'essi tributi di natura immobiliare, reale e proporzionale), ma si pone su un piano innovativo per almeno tre aspetti:

- a) la più puntuale definizione delle fattispecie e degli elementi costitutivi del tributo in modo da ridurre al minimo i margini di aleatorietà e dubbio interpretativo che nel tempo hanno caratterizzato l'applicazione di I.C.I. ed I.MU.P., anche recuperando e codificando in legge le interpretazioni consolidate della giurisprudenza;
- b) la modifica sostanziale del rapporto tra Ente impositore (il Comune) e contribuente. Con l'abrogazione degli obblighi dichiarativi (salve le eccezioni previste in legge, vedi Paragrafo

- 6.1) e, contemporaneamente, con la previsione dell'obbligo dell'invio del modello precompilato con la determinazione del tributo dovuto (nei limiti di seguito illustrati), l'IM.I.S. sperimenta l'attuazione concreta dei principi dello Statuto dei diritti del contribuente ad una fase non ancora realizzata a livello statale, innovando il concetto stesso di applicazione delle imposte immobiliari e definendo puntualmente gli obblighi e diritti reciproci tra Comune e contribuente, nell'ottica della collaborazione massima e quindi anticipando, nella generalità dei casi, alla fase del versamento spontaneo (autoliquidazione) il rapporto fino ad oggi rimesso al momento dell'accertamento;
- c) l'ampliamento dell'autonomia impositiva del Comune, sia nella fase dell'articolazione della potestà impositiva sul piano delle aliquote e delle detrazioni, sia in quella regolamentare con specifico riferimento alla possibilità di codificare (anche nel senso di cui alla lettera b)) i procedimenti amministrativi che accompagnano l'applicazione dell'imposta.

Queste tre linee portanti della normativa IM.I.S. sono tra l'altro funzionali alla centralità che il tributo assume nella nuova architettura della finanza locale voluta dalla L.P. n. 12/2014, e quindi la loro corretta applicazione nel tempo appare strategica per la complessiva autonomia finanziaria e programmatoria del Comune, anche in relazione (necessaria) alla costituzione di uffici tributi specializzati e strutturati su dimensioni sovracomunali per creare professionalità idonee alla puntuale applicazione delle predette innovazioni.

I principi così individuati vanno tenuti in costante evidenza nell'applicazione dei singoli istituti tributari dell'IM.I.S.. In particolare, la definizione normativa degli elementi costitutivi del tributo in modo puntuale consente di determinare, se correttamente utilizzata, l'univoca interpretazione della grande maggioranza dei singoli casi, invertendo quindi il processo interpretativo instauratosi negli ultimi anni che ha sofferto della parcellizzazione dei principi tributari generali in fattispecie sempre più puntuali, con conseguente aleatorietà dei presupposti. In altre parole: la struttura base dell'IM.I.S. se correttamente compresa, porta all'applicazione quasi automatica del tributo per le singole fattispecie, con evidente beneficio a livello operativo in termini di tempo, certezza dell'applicazione del tributo e semplificazione dei rapporti con i contribuenti. L'illustrazione che segue si basa quindi su questo principio, individuando gli elementi costitutivi e da essi sviluppando la sequenza interpretativa, con la precisazione che è comunque necessario superare l'approccio utilizzato in vigore dell'I.C.I. e dell'IMU.P. in favore della nuova impostazione appena delineata. I rinvii effettuati in questa sede ai due tributi statali vanno intesi o perché necessari in base al disposto normativo IM.I.S., o perché utili a comprendere la modifica dell'impostazione tributaria e metodologica.

1.2 Il presupposto d'imposta

In senso strettamente formale, il presupposto tributario dell'IM.I.S. è espresso all'articolo 2 comma 1 come il "possesso" (cioè la titolarità dei diritti reali ivi previsti, vedi Paragrafo 1.4) di immobili di ogni tipo in quanto non esenti o esclusi dall'applicazione dell'imposta (Paragrafi 1.5 ed 1.7). Di converso, il soggetto passivo in capo al quale si concretizza il presupposto d'imposta è il titolare dei medesimi diritti reali, per cui le due definizioni (presupposto d'imposta e soggetto passivo) si completano a vicenda in un'interpretazione omogenea. Ma su questa base (peraltro sostanzialmente uguale a quella dell'I.C.I. e dell'IMU.P.), il legislatore IM.I.S. ha inserito un elemento di forte innovazione, con la determinazione puntuale delle varie fattispecie nelle quali si articola il presupposto d'imposta. La volontà, che costituisce il fondamento interpretativo essenziale per la corretta applicazione dell'imposta, è quindi quella di fissare nel modo più puntuale possibile gli elementi costitutivi del tributo, con particolare attenzione proprio ai presupposti d'imposta. Questo allo scopo di superare, per quanto possibile, i dubbi interpretativi sorti in vigore dei precedenti tributi locali immobiliari, eliminando le zone di ombra o comunque di incertezza. Assume quindi fondamentale importanza, per l'analisi e l'applicazione dell'IM.I.S., acquisire le definizioni delle varie tipologie di fabbricato e di area edificabile che costituiscono, in complessiva articolazione, i presupposti dell'imposta. Di seguito (in specie le Parti 2, 3 e 4) vengono illustrate ed analizzate tali

definizioni, e ad esse occorre sempre ritornare per la classificazione corretta delle fattispecie concrete che si possono via via evidenziare in fase applicativa. Questo, naturalmente, in abbinamento con le definizioni (parimenti date in modo per quanto possibile univoco) degli altri elementi che costituiscono il tributo (soggetto passivo e attivo, base imponibile, aliquote ecc.).

In quest'ottica, un dato normativo rilevante è costituito dalla determinazione puntuale della linea di demarcazione tra il presupposto "fabbricato" ed il presupposto "area edificabile", con la precisazione che la somma di queste due categorie costituisce il concetto tributario di "immobile". Sia nella normativa che nella presente Guida quindi, se non diversamente specificato, il termine immobile applicato ai singoli istituti giuridico-tributari va inteso come riferito sia ai fabbricati che alle aree edificabili. Il combinato disposto degli articoli 5 comma 1 e 6 comma 2 lettera c) individua quindi il momento nel quale un'area edificabile si trasforma in fabbricato, con conseguente modifica del presupposto d'imposta IM.I.S.. Tale definizione, che codifica la linea interpretativa delineata dalla giurisprudenza in materia di I.C.I. ed I.M.U.P., fissa i fatti giuridicamente rilevanti per l'esistenza del "fabbricato" e la conseguente cessazione dell'area edificabile. Tale evento si realizza al concretizzarsi in senso temporale del primo dei tre presupposti possibili, e cioè l'accatastamento (meglio: la richiesta di accatastamento) del nuovo fabbricato, la dichiarazione di fine lavori, l'utilizzo in via di fatto del nuovo fabbricato (comprovato con gli elementi presuntivi individuati dall'articolo 5 comma 1).

E' appena il caso di ricordare che sul medesimo immobile non può mai esservi applicazione contemporanea dell'IM.I.S. per la fattispecie "fabbricato" e per la fattispecie "area edificabile", in quanto tra questi due presupposti si verifica sempre (anche per le fattispecie assimilate alle aree edificabili) una successione nel tempo.

1.2.1 La base temporale per il calcolo dell'imposta

L'IM.I.S., pur configurandosi come tributo annuale (l'articolo 2 comma 2 lo attesta formalmente con riferimento all'anno solare ed all'autonoma obbligazione tributaria per ciascuno di essi) ha la peculiarità, comune ad I.C.I. ed I.M.U.P., del calcolo su base mensile dell'importo dovuto. Di fatto per ogni mese (articolo 2 comma 4) si rende necessario verificare gli elementi costitutivi dell'imposta e la loro sussistenza (presupposto, soggetto passivo, fattispecie imponibile, base imponibile, aliquote, detrazioni e deduzioni applicabili), e l'imposta annuale è determinata dalla somma del tributo calcolato per i singoli mesi. Rispetto ai precedenti tributi la novità (finalizzata a superare le incertezze di calcolo derivanti dalla precedente normativa) è costituita dal comma 3 dell'articolo 2, che esplicita i presupposti normativi per il calcolo mensile dell'imposta o, meglio, per l'imputazione di ciascun mese rispetto agli elementi costitutivi e presupposti del tributo. In particolare, la norma prevede:

- a) la regola generale per la quale il soggetto passivo è identificato nel possessore (vedi Paragrafo 1.4) dell'immobile per il maggior numero di giorni prevalente entro il mese. Tale disposizione va intesa in senso relativo e non assoluto. Ad esempio, se nel corso del mese l'immobile cambia proprietario due volte, ed i tre possessori ne hanno la proprietà rispettivamente per 10, 14 e 7 giorni, unico soggetto passivo è il possessore per 14 giorni;
- b) per i mesi con numero di giorni dispari il calcolo è automatico. Per i mesi con numero di giorni pari (ad esempio 30) la norma stabilisce che, in caso di parità nei giorni, l'imposta è dovuta dal soggetto che ha acquisito il nuovo possesso (esempio: cambio di proprietà il 15 o il 16 aprile, l'imposta per lo stesso mese è interamente dovuta dal possessore che ha acquisito il diritto reale);
- c) l'ultimo periodo del comma 3 prevede esplicitamente l'applicazione del medesimo criterio di calcolo temporale anche in presenza di un unico possessore per l'intero mese ma su presupposti e fattispecie diverse (ad esempio: un fabbricato abitativo per 13 giorni abitazione principale e per 17 giorni altro fabbricato abitativo è soggetto all'imposta per l'intero mese secondo il calcolo previsto per gli altri fabbricati abitativi). Nel caso di

assoluta parità di giorni tra le due fattispecie prevale il presupposto a maggiore imposizione tributaria.

L'ampiezza della formulazione dell'articolo 2 comma 4 fa ritenere che gli elementi interpretativi illustrati in questo Paragrafo siano applicabili anche alle risultanze del Catasto e del Libro Fondiario (ora allineati nella loro scansione cronologica e giuridica, vedi Paragrafo 1.4 sezione lettera a)). In particolare, il calcolo del numero "prevalente" dei giorni all'interno di ciascun mese per procedere all'applicazione della corretta fattispecie impositiva IM.I.S. va posto in essere anche con riferimento alle date delle "vulture" e delle "variazioni" catastali e tavolari che modificano sotto qualunque aspetto la configurazione e gli elementi costitutivi dell'immobile. Non solo quindi il quadro dei diritti reali va calcolato a mese in base alla prevalenza dei giorni, ma anche, ad esempio, la rendita o la categoria catastale.

1.3 Il soggetto attivo

Analogamente a quanto previsto dalla normativa I.C.I. ed I.MU.P., l'articolo 3 individua il soggetto attivo nel Comune sul cui territorio insiste l'immobile oggetto dell'imposizione. La norma, al comma 1, utilizza il termine "catastalmente censito" con riferimento al territorio del Comune, e tale previsione va letta nel senso che il "territorio" di riferimento per individuare il Comune soggetto attivo è quello amministrativo, mentre il riferimento "catastalmente censito" si intende effettuato nei confronti dell'identificazione tecnica (catastale appunto) dell'immobile e non al "Comune catastale". In questo senso se, come accade in taluni casi un fabbricato appartiene ad un Comune amministrativo ma rientra formalmente nel Comune catastale di altro Comune, soggetto attivo è comunque il Comune nel cui territorio amministrativo ricade fisicamente l'immobile stesso¹.

L'unica deroga espressa al principio enunciato dal comma 1 è contenuta nel comma 2, che risolve un problema applicativo sorto in vigenza dell'I.C.I. e dell'I.MU.P.. E' il caso di un fabbricato inteso in senso strutturalmente unitario e destinato nella sua complessità ad uso esclusivamente abitativo e come tale utilizzato, che però, per i più vari motivi, è catastalmente articolato in più unità immobiliari urbane (di seguito: u.i.u.²) che insistono in Comuni diversi. In sostanza, il caso è quello di una casa attraversata dal confine amministrativo tra due Comuni, e la cui articolazione pone una u.i.u. in un Comune, un'altra (o altre) nell'altro. Il soggetto passivo, se destina il fabbricato unitariamente e complessivamente inteso ad abitazione principale (vedi per la definizione la Parte 2) può naturalmente risultare residente solo in un Comune amministrativo, e quindi la sua abitazione (anche in funzione della definizione di "fabbricato" di cui all'articolo 5 comma 1 – vedi Parte 2) è paradossalmente riferita solo ad una u.i.u. (un subalterno) dovendosi considerare come "altro fabbricato abitativo" le restanti u.i.u. che funzionalmente costituiscono l'intera abitazione. In applicazione della normativa I.C.I. ed I.MU.P., in questa situazione una parte del fabbricato veniva (paradossalmente ma in modo normativamente corretto) assoggettata al tributo con aliquota ordinaria e senza detrazione, ed una parte invece come abitazione principale (aliquota agevolata e detrazione o addirittura esenzione). La formulazione del comma 2 dell'articolo 3 risolve il paradosso creando una fattispecie specifica nei seguenti termini e modi applicativi:

- a) il fabbricato deve essere edificato unitariamente ma articolato in più u.i.u. possedute dallo stesso soggetto passivo (o contitolari) e deve essere destinato ad esclusivo uso abitativo. In sostanza, l'uso abitativo ordinario deve risultare impossibile senza l'intera composizione catastale delle u.i.u. che costituiscono il fabbricato;
- b) se il fabbricato (unitario) è destinato ad abitazione principale del contribuente, soggetto attivo diventa esclusivamente e per l'intero fabbricato il Comune amministrativo nel quale il contribuente è anagraficamente residente;

¹ Questo perché il Comune è composto istituzionalmente di tre elementi: territorio, popolazione e ordinamento. La norma in esame (art. 3 comma 1), facendo espressa menzione del "territorio", opera rinvio al territorio amministrativo che costituisce ed identifica istituzionalmente il Comune.

² Quindi l'unità minima catastale, il subalterno entro la p.ed.

- c) se ricorrono questi presupposti, le singole u.i.u. vengono tra di loro unificate ai soli fini tributari IM.I.S. e la base imponibile è data dalla somma delle rendite delle singole u.i.u. In sostanza, viene creato un fabbricato tributariamente “nuovo” che non ha riscontro in Catasto. Alla somma delle rendite si applicano le modalità ordinarie di determinazione del valore dell’immobile per la fattispecie dei fabbricati (e quindi, come di seguito illustrato, con l’applicazione dei coefficienti moltiplicativi delle categorie catastali “abitative”);
- d) il fabbricato così rideterminato diventa soggetto nella sua totalità all’IM.I.S. per la fattispecie dell’abitazione principale, ed il soggetto attivo è appunto il Comune nel quale il contribuente ha la residenza anagrafica. Le eventuali pertinenze (come specificato nel Paragrafo 2.3) seguono l’abitazione principale così creata indipendentemente dalla loro collocazione in un Comune o nell’altro, visto il collegamento funzionale che le stesse hanno con l’abitazione principale ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile (articolo 5 comma 2 lettera d)).

E’ appena il caso di precisare che, come statuito dall’ultimo periodo dell’articolo 3 comma 2, se nessuna delle u.i.u. ha le caratteristiche dell’abitazione principale (e cioè la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore), le stesse non rientrano più nella fattispecie speciale fin qui descritta e continuano ad essere assoggettate all’IM.I.S. per la fattispecie degli “altri fabbricati abitativi”, e soggetto attivo è il Comune sul territorio del quale ricadono le singole u.i.u.. In altre parole: se il fabbricato non è abitazione principale, si applicano le regole ordinarie di identificazione del presupposto d’imposta (l’unità immobiliare minima censita in Catasto).

1.4 Il soggetto passivo

Il combinato disposto dell’articolo 2 comma 1 e dell’articolo 4 individua i soggetti passivi dell’IM.I.S., comprese le fattispecie particolari. Le norme in parte ricalcano quanto già stabilito ai fini I.C.I. ed I.MU.P., ma vengono introdotti elementi di novità funzionali all’impianto complessivo della nuova imposta ed alla codifica di principi oggetto di dubbio interpretativo in vigenza dei precedenti tributi citati. E’ possibile fissare i seguenti punti:

- a) soggetto passivo è il possessore dell’immobile, inteso come titolare dei diritti reali di proprietà, uso, usufrutto, abitazione, superficie ed enfiteusi. Fa eccezione il titolare del contratto di leasing, che subentra nella soggezione passiva al proprietario, e questo anche se il leasing riguarda un terreno edificabile sul quale verrà realizzato il fabbricato effettivo oggetto del contratto stesso. La titolarità dei diritti reali è dimostrata secondo le regole vigenti nella Provincia Autonoma di Trento³. Solo per completezza di esposizione si ricorda che il titolare di concessione di immobili appartenenti al demanio pubblico non è qualificabile come soggetto passivo IM.I.S. (contrariamente a quanto avveniva per l’I.C.I. e l’I.MU.P. ai sensi dell’articolo 3 comma 2 del D.L.vo n. 504/1992) in quanto tale categoria di soggetti non è prevista nelle disposizioni normative qui in esame né, ai sensi dell’articolo 23 della Costituzione (e per giurisprudenza costante della Corte di Cassazione in materia tributaria), è possibile procedere in via analogica. Tali immobili perciò, ancorché concessi a terzi, continuano a rilevare, ai fini IM.I.S., in base alla titolarità dei diritti reali e quindi, nella maggioranza dei casi, risultano esclusi dall’ambito di applicazione ai sensi dell’articolo 7 comma 2 in quanto posseduti da Ente Pubblico (vedi Paragrafo 1.7 lettera b);
- b) un caso particolare è dato dal diritto di abitazione costituito in favore del coniuge superstite ai sensi dell’articolo 540 del Codice Civile. Per questa fattispecie, la mancata iscrizione

³ Si segnala che dall’ottobre 2016 ha trovato applicazione il nuovo sistema di “voltura automatica” dei dati tra Libro Fondiario e Catasto Fabbricati. La data di variazione della titolarità dei diritti reali risulta quindi ora allineata tra Libro Fondiario (i cui archivi non sono gestibili in formato data base) e Catasto (che invece consente lo scarico e l’utilizzo della base dati). Questa novità supera i pregressi dubbi interpretativi sorti in vigenza dell’I.C.I. in merito all’identificazione della data esatta di modifica del soggetto passivo nell’ambito del sistema del Libro Fondiario. Sul sito del Servizio Autonomie Locali è pubblicato il testo del Corso tenuto in materia dal Catasto nel settembre 2016 presso il Consorzio dei Comuni Trentini. Si segnalano in particolare le parti relative alle procedure di determinazione della data del G.N..

tavolare e catastale del diritto di abitazione non influisce sulla sua esistenza e sull'identificazione del soggetto passivo nel titolare del diritto di abitazione stesso (previsione esplicita dell'articolo 4 comma 1). Occorre inoltre precisare, alla luce degli approfondimenti posti in essere presso le strutture competenti, che il diritto di abitazione costituito ai sensi dell'articolo 540 C.C. non si estingue in caso di cessazione della u.i.u. sulla quale è stato originariamente costituito. In particolare, si ha:

1. se la u.i.u. sulla quale vi è il diritto di abitazione ex articolo 540 viene catastalmente fusa con altra u.i.u., il diritto di abitazione stesso permane solo limitatamente alla parte della nuova u.i.u. riferibile alla precedente u.i.u. gravata dal diritto (con l'eventuale indicazione al Libro Fondiario della parte della nuova u.i.u. gravata dal diritto in parola derivante dalla precedente u.i.u.);
 2. se la u.i.u. sulla quale è costituito il diritto di abitazione ex articolo 540 viene scissa in due o più u.i.u. nuove, il diritto stesso continua a sussistere su tutte le u.i.u. di nuova costituzione;
- c) nel caso di fabbricati in c.d. "multiproprietà" e per gli immobili dei condomini e dei centri commerciali a proprietà indivisa, la soggezione passiva è frazionata, ma il calcolo ed il versamento dell'imposta risultano unitari e effettuati dall'amministratore di tali immobili, che ha poi il diritto di rivalsa sui singoli comproprietari;
- d) in caso di decesso della persona fisica, l'articolo 4 comma 2 prevede espressamente il subentro immediato degli eredi nella soggezione passiva secondo le regole della successione legittima di cui al Codice Civile. Occorre ricordare peraltro che ai sensi dell'articolo 9 comma 3 il versamento dell'IM.I.S. relativo ai soli immobili rientranti nell'asse ereditario è postposto di 12 mesi sia per l'obbligazione maturata prima del decesso del possessore che per quella successiva al decesso e di competenza degli eredi, in modo da consentire l'esecuzione della successione e la definizione dell'effettivo quadro dei nuovi diritti reali sugli immobili in parola. Si segnala inoltre che secondo la giurisprudenza consolidata l'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario (articolo 490 del Codice Civile) non elimina la responsabilità degli eredi sui debiti (anche tributari) del de cuius. Il creditore (cioè, in materia di IM.I.S., il Comune in quanto soggetto attivo dell'imposta, vedi Paragrafo 1.3) può comunque, in presenza di dichiarazione di accettazione con beneficio d'inventario, soddisfare il proprio credito (relativo ad avvisi di accertamento afferenti a periodi antecedenti la morte del soggetto per il quale è in corso la procedura di successione) solo con riferimento alla quota di eredità, senza poter aggredire il patrimonio personale dell'erede⁴;
- e) la persona giuridica che subentra a qualsiasi titolo nel possesso di immobili di altra persona giuridica (tranne il caso di compravendita) risponde delle obbligazioni tributarie IM.I.S. della persona giuridica precedente;
- f) l'articolo 4 comma 3 conferma senza modifiche le norme già in vigore per I.C.I. ed I.MU.P. (art. 10 del D.L.vo n. 504/1992) nel caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa;
- g) l'articolo 4 comma 4 introduce invece una novità derivante dalla necessità di dirimere alcune incertezze antecedenti sorte anche a livello giurisprudenziale. Fermo restando che in caso di presenza di più diritti reali sul medesimo immobile la soggezione passiva è in capo al titolare del diritto che consente la più diretta fruibilità dell'immobile⁵, nel caso invece in cui vi sia la presenza di più contitolari del medesimo diritto reale che costituisca presupposto per l'identificazione del soggetto passivo (ad esempio: comproprietà di tre soggetti senza altri diritti reali sull'immobile) la norma prevede che vi sia autonomia e separazione assoluta tra i singoli comproprietari. In altri termini, non può mai verificarsi l'applicazione del

⁴ Solo per completezza si ricorda che ai sensi dell'articolo 8 del D.L.vo n. 472/1997 agli eredi non spetta in nessun caso l'obbligo del pagamento di sanzioni tributarie per violazioni imputabili al de cuius. Le sanzioni stesse vengono quindi disapplicate dall'Ente impositore (per l'IM.I.S. il Comune, vedi Paragrafo 1.3).

⁵ Ad esempio l'usufruttuario rispetto al nudo proprietario, il titolare del diritto di abitazione rispetto all'usufruttuario.

principio di solidarietà, in quanto l'obbligazione tributaria discendente dal possesso (cioè la titolarità di un diritto reale su una quota dell'immobile) è imputabile, per ogni aspetto, solo al singolo soggetto passivo. Questo anche con riferimento agli elementi soggettivi ed oggettivi che portano all'applicazione di esenzioni o agevolazioni d'imposta. Si ribadisce che questo principio vale in caso di contitolarità per il medesimo diritto reale, in quanto in presenza di diversi diritti reali vi è sempre alternatività nell'identificazione del soggetto passivo;

- h) è stato effettuato uno specifico approfondimento per quanto riguarda la fattispecie del “trust immobiliare”, allo scopo di identificare puntualmente il soggetto passivo in caso di costituzione del trust stesso e di nomina di un “trustee” (amministratore e responsabile del trust e degli immobili in esso confluiti per assegnazione dei proprietari). La problematica è emersa a livello statale in vigenza di I.C.I. ed I.MU.P. alla luce di alcune sentenze di indirizzo oscillante in merito, appunto, all'identificazione del soggetto passivo per tali tributi. In base all'analisi condotta presso le competenti strutture, è emerso che nei Comuni nei quali è in vigore il sistema tavolare (tra i quali quelli della Provincia di Trento) la costituzione di un trust immobiliare non modifica la titolarità dei diritti reali degli immobili, e questo anche se al Libro Fondiario viene iscritto il nome del trustee. Da ciò consegue che la soggezione passiva IM.I.S. continua a ricadere sui soggetti che tavolarmente risultano titolari dei diritti reali di cui agli articoli 2 comma 1 e 4;
- i) un caso particolare è costituito dalla vendita di immobile ai sensi dell'articolo 1523 e seguenti del Codice Civile, e cioè la c.d. “vendita con patto di riservato dominio”. La compravendita posta in essere in base a tali disposizioni civilistiche prevede il versamento del corrispettivo da parte dell'acquirente a rate (con frequenza e scadenza determinate nel contratto stesso). In base alla giurisprudenza del Consiglio di Stato⁶, il perfezionamento del contratto di compravendita e quindi la modifica della proprietà si verificano solo con il versamento dell'ultima rata, e quindi “ex nunc” (cioè dalla data dell'ultimo versamento” e senza effetto retroattivo alla data di stipula del contratto). Su questo presupposto civilistico, si deve desumere che il soggetto passivo IM.I.S. continua ad essere il venditore (che tra l'altro risulta ancora proprietario al Libro Fondiario durante il periodo temporale dei versamenti rateali) e non l'acquirente, e questo fino alla data del completo versamento del corrispettivo pattuito;
- j) la recente L. n. 76/2016 ha istituito le c.d. “unioni civili” tra persone dello stesso sesso, equiparandole sotto vari aspetti al matrimonio. L'articolo 1 comma 20 della legge stessa è finalizzato a garantire l'effettiva tutela dei diritti civili per le persone che scelgono questa forma di unione ed equipara gli effetti di questo istituto alle tutele garantite al matrimonio da testi di legge, regolamento, contratti collettivi ecc. laddove ricorrano le parole “matrimonio, “coniuge/i” o formulazioni equivalenti. Per quanto riguarda i tributi erariali questa equiparazione automatica è stata confermata dal M.E.F. con il Decreto che ha approvato il formato e le istruzioni del mod. 730/2017. Anche in sede di approfondimento da parte dei competenti Servizi della Provincia l'equiparazione è considerata automatica su tutti i testi normativi (di qualsiasi livello gerarchico). In materia di IM.I.S. quindi laddove nel testo normativo (o nei Regolamenti comunali) vi sia l'utilizzo dei termini richiamati dall'articolo 1 comma 20 del D.L. n. 76/2016, l'equiparazione è automatica. Si richiamano in proposito le disposizioni IM.I.S. di cui all'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 2 ed all'articolo 8 comma 2 lettera a).

1.5 La base imponibile

L'IM.I.S. non si discosta, in linea generale, per quanto concerne la determinazione della base imponibile, da quanto già in vigore per I.C.I. ed I.MU.P.. Le due grandi fattispecie sono confermate

⁶ In questo senso, da ultimo, le Sentenze n. 505/2014 e n. 1741/2016, entrambe Sez. IV.

nei fabbricati e nelle aree edificabili (vedi Paragrafo 1.2). Nello specifico delle due categorie di immobili è possibile fissare i seguenti elementi di novità o comunque di chiarimento:

- a) I fabbricati: la base imponibile dei fabbricati è sempre costituita dalla rendita catastale, trasformata nel "valore catastale" (sul quale trova applicazione l'aliquota delle singole fattispecie di fabbricati) applicando i moltiplicatori specificamente previsti per ogni categoria catastale (articolo 5 comma 3). E' importante sottolineare che i coefficienti risultano differenti rispetto a quelli in vigore per l'IMU.P. (maggiori), in quanto in essi, ai soli fini IM.I.S., è già stato conglobato dal legislatore l'incremento del 5% della rendita catastale (incremento che quindi non va ulteriormente aggiunto alla rendita). La stessa norma stabilisce inoltre che sulle visure catastali viene evidenziato il valore ai soli fini IM.I.S. del fabbricato, ottenuto dalla moltiplicazione della rendita per i coefficienti predetti. Si sottolinea che il valore è inserito per consentire al contribuente una più agevole determinazione della base imponibile, ma che lo stesso non è evidenziato nello scarico periodico dei dati da Openkat effettuato dai Comuni⁷. Per quanto riguarda i fabbricati rientranti nel gruppo D10, ovvero per gli altri fabbricati strumentali all'attività agricola, il valore IM.I.S. viene evidenziato in visura catastale al netto della deduzione di cui all'articolo 5 comma 6 lettera d); se il risultato è negativo, il valore IM.I.S. viene riportato a zero. Infine, si rileva che contrariamente a quanto stabilito dall'articolo 5 comma 2 del D.L.vo n. 504/1992 (che costituiva presupposto normativo per l'ICI e per l'IMU.P.), la normativa IM.I.S. non fissa la validità della rendita catastale all'1 gennaio di ogni periodo d'imposta. Infatti la norma di riferimento, e cioè l'articolo 5 comma 3, fa riferimento solo al "valore catastale", come ottenuto moltiplicando la rendita per i coefficienti delle singole categorie catastali di cui al medesimo articolo 5 comma 3. Nessuna indicazione temporale è prevista in merito alla decorrenza della validità tributaria della rendita per cui, anche alla luce dell'articolo 2 comma 4 che stabilisce che "per ciascun mese di possesso rilevano gli elementi oggettivi e soggettivi costitutivi dell'imposta" (vedi Paragrafo 1.2.1), si deve ritenere che la variazione in corso d'anno della rendita catastale trovi immediata applicazione secondo la regola della prevalenza nel mese ;
- b) Le aree edificabili: la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore in commercio del terreno al primo gennaio di ogni periodo d'imposta (articolo 6 comma 4) con le stesse regole già in vigore per I.C.I. ed IMU.P. (cui infatti la norma provinciale opera rinvio, in particolare ai criteri e parametri di cui all'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992). Il valore, anche in caso di processo di edificazione iniziato, rimane solo quello del terreno, senza considerare l'aggiunta del fabbricato in corso di realizzazione⁸. Le novità in materia di IM.I.S. sono invece previste ai commi 5 e 6. Rinviando nel dettaglio al Paragrafo 4.2, si sottolinea che la previsione del comma 5 è del tutto derogatoria rispetto alla normale determinazione del valore del terreno edificabile, in quanto vi è una presunzione di legge non superabile (se non con comunicazione dopo tre anni) in ordine al valore dichiarato dal contribuente (ovvero accertato dall'Agenzia delle Entrate) in sede di dichiarazioni fiscali di ogni genere aventi per oggetto il terreno stesso, e questo senza effetto retroattivo. Per quanto riguarda invece il comma 6, sempre rinviando al Paragrafo 4.2 per il dettaglio, si sottolinea che il valore determinato periodicamente dal Comune costituisce limite per l'attività di accertamento, nei termini delineati dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione in vigore di I.C.I. ed IMU.P.. In altre parole, il Comune non può derogare da tale valore se il contribuente si è adeguato ad esso; in caso contrario, l'accertamento del

⁷ Che quindi continueranno ad avere a disposizione la pura rendita, da riversare nei gestionali per le successive elaborazioni.

⁸ E' appena il caso di precisare che durante i lavori di edificazione la superficie da considerare per il calcolo dell'imposta rimane sempre quella di cui all'articolo 6 comma 4 lettere a) e b), non quella del sedime del fabbricato in corso di realizzazione, visto che quest'ultima disposizione (articolo 6 comma 4 lettera c) trova applicazione solo alle fattispecie assimilate di cui all'articolo 6 comma 3 (vedi Paragrafi 4.2.4 e 4.3).

Comune è libero (purché utilizzando valori motivati) ed il contribuente potrà instaurare il contraddittorio (anche nella modalità dell'accertamento con adesione se recepito dal Comune) per la verifica congiunta. Si ribadisce che il valore calcolato ai sensi del comma 5 supera sempre ogni altra determinazione effettuata anche ai sensi del comma 6;

- c) La fattispecie di cui all'articolo 5 comma 4: rispetto alla definizione della base imponibile dei fabbricati e delle aree edificabili fin qui illustrata, si segnala che l'articolo 5 comma 4 prevede un caso particolare per i fabbricati privi di rendita ovvero non iscritti in catasto ma aventi le caratteristiche che li includono, ai fini IM.I.S., nella fattispecie "fabbricati". In questo caso, la norma richiede al Comune l'immediata attivazione della procedura di attribuzione della rendita catastale di cui all'articolo 1 commi 336 e 337 della L. n. 311/2004 (già applicata ad I.C.I. ed I.MU.P.). Nelle more dell'attribuzione della rendita il fabbricato deve comunque versare l'IM.I.S. secondo la fattispecie delle aree edificabili, ed in particolare ai sensi dell'articolo 6 comma 4 sia per quanto riguarda la quantificazione del valore che per quella della superficie (vedi Paragrafo 4.2.2). Si sottolinea in questo senso che l'eventuale retroattività della rendita attribuita dal Catasto può essere applicata solo in base alla comunicazione operata dal Comune ai sensi dell'articolo 1 comma 337 della L.P. n. 311/2004, con la quale, chiedendo l'attivazione della procedura, l'Amministrazione comunale fissa (se conosciuto) il momento temporale antecedente dal quale vi sono le prove giuridicamente certe dell'esistenza (o della modificazione intervenuta e non oggetto di riaccatastamento) del fabbricato⁹.

1.6 L'articolazione delle aliquote, delle detrazioni e delle deduzioni

Come sopra evidenziato, uno degli elementi di maggiore novità dell'IM.I.S. rispetto all'I.C.I. ed all'I.MU.P. è costituito dalla modifica dell'articolazione delle aliquote. Il concetto di "immobile" come individuato in modo innovativo al precedente Paragrafo 1.2 conduce automaticamente ad una articolazione delle aliquote molto più ampia rispetto ai previgenti tributi locali immobiliari, ed estende in modo molto significativo la potestà impositiva del Comune, consentendogli scelte autonome più mirate rispetto alla configurazione del proprio territorio ed alla realtà socio-economica di riferimento. In sostanza, mentre fino ad oggi le aliquote erano differenziabili solo per grandi fattispecie, con l'IM.I.S. le diverse definizioni di "fabbricato" consentono l'articolazione per categoria catastale oltre che per fattispecie. Questo consente al Comune, in linea di principio, di approvare un sistema di aliquote diversificato e personalizzato sulla propria realtà in modo da ripartire il carico tributario tra le varie categorie di immobili in funzione della complessiva politica fiscale e di bilancio che l'Amministrazione ritiene di porre in essere. Questa ampia autonomia impositiva si completa con la "forbice" di valori minimi e massimi nell'ambito della quale i Comuni possono modificare le aliquote standard. Il range è particolarmente ampio, fino al punto di consentire l'esenzione (per azzeramento dell'aliquota) dell'imposta anche per singole tipologie di immobili.

Analoghe considerazioni (che completano ulteriormente il quadro dell'autonomia impositiva fin qui descritto sul versante della quantificazione del tributo) si possono svolgere in materia di detrazioni e deduzioni d'imposta. La detrazione per abitazione principale (articolata, come meglio di seguito illustrato) per singolo Comune, è modificabile in aumento da parte del Comune, quale complemento eventuale della complessiva manovra tributaria. La deduzione di imponibile (prevista per i fabbricati strumentali all'attività agricola) può essere anch'essa aumentata in funzione della considerazione fiscale che il Comune intende riservare a tale fattispecie di fabbricati.

Su questo presupposto generale, e con riferimento agli articoli 5, 6 e 14, si sintetizzano di seguito i margini di manovra in materia di aliquote, detrazioni e deduzioni riservate all'autonomia impositiva del Comune:

⁹ Ad esempio l'attivazione delle utenze diverse da quelle di cantiere, la dichiarazione di fine lavori, la richiesta di residenza.

- a) le aliquote: le aliquote sono fissate in centesimi rispetto al valore dell'immobile (vedi Paragrafo 1.5). L'aliquota standard per tutti gli immobili è pari allo 0,86%. Fanno eccezione l'abitazione principale, le fattispecie assimilate e le pertinenze, per le quali l'aliquota standard è dello 0,35%, ed i fabbricati strumentali all'attività agricola (aliquota standard 0,1%). Per il solo periodo d'imposta 2015 (articolo 14) le aliquote standard in vigore sono:
1. lo 0,35% per le abitazioni principali, fattispecie assimilate e pertinenze;
 2. lo 0,1% per i fabbricati strumentali all'attività agricola;
 3. lo 0,79% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali C1, C3, D1, D2, D3, D4, D6, D7, D8 e D9;
 4. lo 0,895% per tutte le residuali fattispecie di immobili.

Ai sensi dell'articolo 18 comma 7 lettera b) della L.P. n. 21/2015 (che ha novellato in tal senso l'articolo 14 comma 6bis), per i periodi d'imposta 2016 e 2017 le aliquote standard in vigore sono:

1. lo 0,35% per le abitazioni principali, fattispecie assimilate e pertinenze se rientranti nelle categorie catastali A1, A8 ed A9;
2. lo 0,00% per le abitazioni principali, fattispecie assimilate e pertinenze se rientranti in categorie catastali diverse da A1, A8 ed A9;
3. lo 0,1% per i fabbricati strumentali all'attività agricola;
4. lo 0,79% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali D1, D3, D4, D6, D7, D8 e D9;
5. lo 0,55% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali A10, C1, C3 e D2;
6. lo 0,895% per tutte le residuali fattispecie di fabbricati e di aree edificabili.

Il quadro delle aliquote standard definito per il periodo d'imposta 2016 e 2017 è stato esteso senza modifiche ai periodi d'imposta 2018 e 2019 dall'articolo 14 comma 4 lettera b) della L.P. n. 20/2016.

Sempre dal periodo d'imposta 2016, l'articolo 18 comma 1 lettere a) e c) della L.P. n. 18/2015 introduce una nuova fattispecie di fabbricati collegata ad una specifica aliquota. Si tratta dei fabbricati strutturalmente destinati a "scuola paritaria", e nei quali l'attività didattica venga effettivamente svolta ai sensi dell'articolo 30 della L.P. n. 5/2006. In base a questa definizione, per tali fabbricati l'aliquota base è fissata nella misura dello 0,2%. Si tratta di una definizione di tipo oggettivo, che quindi prescinde dalla natura del soggetto passivo IMIS. I Comuni possono ridurre fino allo 0,00% l'aliquota base ma non aumentarla. La novella riguarda la definizione di "scuola paritaria" (inserita nell'articolo 5 comma 2 lettera f-bis)) e la determinazione dell'aliquota (inserita nell'articolo 5 comma 6 lettera d-bis)). Occorre precisare che la nuova fattispecie riguarda esclusivamente le "scuole paritarie" e non le "scuole equiparate"¹⁰. Per i periodi d'imposta 2018 e 2019 peraltro l'articolo 5 comma 1 della L.P. n. 18/2017 ha modificato tale quadro di riferimento introducendo all'articolo 14 comma 6-bis) la nuova lettera b-sexies). In particolare, l'aliquota standard è ora fissata (appunto per i soli anni 2018 e 2019) nella misura dello 0,00%. Poiché, come illustrato, il Comune relativamente a questa fattispecie ha la facoltà (art. 5 comma 6 lettera d-bis)) di diminuire ma non di aumentare l'aliquota base stessa, la determinazione ora normativamente introdotta di un'aliquota pari allo 0,00% comporta il sostanziale venir meno della facoltà comunale, e l'applicazione automatica della norma.

Per i soli periodi d'imposta 2018 e 2019, l'articolo 5 comma 1 della L.P. n. 18/2017 ha introdotto ulteriori articolazioni delle aliquote standard come sopra illustrate, novellando ancora l'articolo 14 comma 6bis, in specie con l'aggiunta delle lettere b-bis), b-ter) e b-quinquies). In particolare, per le categorie catastali D1, D7, D8 e per i fabbricati strumentali all'attività agricola (articolo 5 comma 2 lettera f), vedi nel dettaglio il Paragrafo 3.2), è stato

¹⁰ Queste ultime continuano ad essere esenti come per il passato, in via interpretativa, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera i) del D.L.vo n. 504/1992, come richiamato dall'articolo 7 comma 1 lettera c).

introdotto il principio della “progressività per classi di rendita catastale”. In sostanza, ai fabbricati la cui rendita catastale (prima della rivalutazione ai fini IM.I.S. conseguente all’applicazione dei moltiplicatori di cui all’articolo 5 comma 3, vedi Paragrafo 1.5 sezione lettera a)) risulta uguale o inferiore ad un determinato limite, si applica un’aliquota agevolata. E’ importante sottolineare che il limite di rendita così individuato non costituisce “scaglione” o “franchigia”, ma semplice limite per l’applicazione o meno dell’aliquota agevolata (secondo appunto il principio tributario delle “classi”). Di conseguenza, per i fabbricati la cui rendita catastale supera il valore (specifico per singola categoria catastale) fissato per legge, l’aliquota ordinaria si applica sull’intera base imponibile (che quindi non viene ripartita in due parti distinte con applicazione di aliquote differenziate). Alla luce della formulazione delle norme in parola, che fanno riferimento unicamente alla “rendita catastale” quale presupposto per l’eventuale riconoscimento delle aliquote agevolate in riferimento alle singole fattispecie catastali dei fabbricati, ed al principio generale che vieta l’uso dell’analogia in materia tributaria, si deve ritenere che sia invece esclusa la loro applicazione ai fabbricati che per il calcolo dell’imposta dovuta continuano a utilizzare quale base imponibile il valore contabile ai sensi dell’articolo 5 comma 5.

Sempre con applicazione ai soli periodi d’imposta 2018 e 2019, l’articolo 5 comma 1 della L.P. n. 18/2017 ha introdotto la nuova lettera b-quater) all’articolo 14 comma 6bis, stabilendo l’applicazione dell’aliquota dello 0,00% per i fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all’albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale. Si sottolinea che la fattispecie non è individuata all’articolo 5 commi 2 e 6, e quindi i Comuni non hanno alcun potere di incrementare l’aliquota medesima, che trova immediata ed automatica applicazione. **ATTENZIONE: vista la struttura formale della norma, si rinvia a successivo aggiornamento per la puntuale identificazione e definizione degli elementi tecnico/tributari che costituiscono presupposto per l’applicazione di questa fattispecie.**

In conseguenza delle novelle così introdotte, per i periodi d’imposta 2018 e 2019 le aliquote standard in vigore risultano le seguenti:

- a) lo 0,55% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali A10, C1, C3 e D2;
- b) lo 0,55% per i fabbricati inclusi nella categoria catastale D1 la cui rendita catastale è uguale o inferiore ad € 75.000,00=;
- c) lo 0,55% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali D7 e D8 la cui rendita catastale è uguale o inferiore ad € 50.000,00=;
- d) lo 0,00% per i fabbricati strumentali all’attività agricola di cui all’articolo 5 comma 2 lettera f) la cui rendita catastale è uguale o inferiore ad € 25.000,00=;
- e) lo 0,79% per i fabbricati inclusi nelle categorie catastali D1 la cui rendita catastale è superiore ad € 75.000,00=, D3, D4, D6, D7 la cui rendita catastale è superiore ad € 50.000,00=, D8 la cui rendita catastale è superiore ad € 50.000,00=, D9;
- f) lo 0,1% per i fabbricati strumentali all’attività agricola diversi da quelli di cui alla precedente lettera d), e quindi con rendita catastale superiore ad € 25.000,00=. Per i medesimi fabbricati la deduzione della rendita catastale di cui a combinato disposto degli articoli 5 comma 6 lettera d) e 14 comma 6 è confermata in € 1.500,00=;
- g) lo 0,35% per le abitazioni principali iscritte nella categoria catastali A1, A8 ed A9. Per i medesimi fabbricati la detrazione di cui all’articolo 5 comma 6 lettera a) è stabilita, per ciascun Comune, nella misura di cui all’Allegato A) come modificato da ultimo con la deliberazione n. 72 dd. 26 gennaio 2018 della Giunta Provinciale;
- h) lo 0,00% per i fabbricati destinati ed utilizzati come “scuola paritaria” di cui all’articolo 5 comma 2 lettera f-bis);

- i)** lo 0,00% per i fabbricati concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti all'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale;
- j)** lo 0,895% per tutti gli altri fabbricati (tranne le abitazioni principali, fattispecie assimilate e relative pertinenze appartenenti a categorie catastali diverse da quelle della lettera g), per le quali l'aliquota è pari allo 0,00%);
- k)** lo 0,895% per le aree edificabili e le fattispecie assimilate.

In linea di principio e generale il Comune può modificare (anche per i periodi d'imposta 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019) le aliquote standard fissando (entro i minimi e massimi di seguito illustrati) valori percentuali completamente liberi (e quindi non vincolati al numero di decimali), anche in modo differenziato per le singole fattispecie o categorie catastali. Il Comune può diminuire l'aliquota per l'abitazione principale fino ad azzerarla, ma non aumentarla. Per i fabbricati strumentali all'attività agricola può variarla tra lo 0% e lo 0,2%. Per tutti gli altri immobili può fissarla tra lo 0% e l'1,31%.

a-bis) le aliquote agevolate facoltative: varie norme entrate in vigore successivamente alla L.P. n. 14/2014 hanno introdotto ulteriori fattispecie di possibile agevolazione e/o esenzione rimesse alla potestà impositiva e regolamentare del Comune. In particolare, si evidenziano:

1. ai sensi dell'articolo 3 commi 1 lettera b) e 2 della L.P. n. 9/2015 (che ha introdotto la lettera e-bis) all'articolo 8 comma 2), per il periodo d'imposta 2015 il Comune può prevedere (con deliberazione da adottare entro il 30 luglio 2015) un'aliquota agevolata (fino all'azzeramento) per i fabbricati iscritti nella categoria catastale D8 e destinati ad impianti di risalita comunque denominati. Questa facoltà è esercitabile anche per il periodo d'imposta 2016 (in sede di determinazione ordinaria annuale delle aliquote e nei termini previsti per legge, vedi Parte 5), in base alla novella apportata all'articolo 8 comma 2 lettera e-bis) dall'articolo 18 comma 4 lettera a) della L.P. n. 21/2015). L'articolo 14 comma 2 lettera b) della L.P. n. 20/2016 ha esteso la facoltà in parola ai periodi d'imposta dal 2017 al 2019, senza modificare i presupposti e le modalità di decisione ed applicazione di questa fattispecie;
2. dal periodo d'imposta 2017 l'articolo 8 comma 2 lettera e-bis) è stato ulteriormente modificato dall'articolo 14 comma 2 lettera c) della L.P. n. 20/2016, e prevede che i Comuni possono deliberare, per i periodi d'imposta dal 2017 al 2019, un'aliquota agevolata (fino all'azzeramento) per i fabbricati iscritti nella categoria catastale D8 destinati ad attività di campeggio. Questa facoltà, essendo prevista nella stessa norma relativa ai fabbricati D8 destinati ad impianti di risalita, va esercitata secondo le medesime regole previste per questi ultimi (vedi precedente punto 1), e quindi nei limiti della normativa europea in materia di aiuti di Stato.;
3. dal periodo d'imposta 2016 i Comuni possono prevedere aliquote ridotte per i fabbricati abitativi locati a canone concordato ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della L. n. 431/1998¹¹. La facoltà è introdotta dall'articolo 18 comma 4 lettera b) della L.P. n. 21/2014 che ha istituito la nuova lettera e-ter) dell'articolo 8 comma 2. Poiché il riferimento è all'aliquota stabilita dall'articolo 5 comma 6 lettera a) dell'abitazione principale, il Comune può giungere anche all'esenzione (aliquota 0,00%), tranne che per i fabbricati delle categorie catastali A1, A8 ed A9, per i quali il limite minimo di aliquota è comunque pari allo 0,35%.;

¹¹ Si tratta di contratti di locazione stipulati a canone concordato (che sono cosa diversa dai canoni sociali) in base agli accordi sottoscritti dalle Associazioni di categoria con la promozione dei Comuni, ai sensi appunto dell'articolo 2 comma 3 e dell'articolo 4 comma 1 della L. n. 431/1998. Analoga agevolazione (anch'essa rimessa alla facoltà dei Comuni) era stabilita in vigenza dell'I.C.I. Si rinvia nel dettaglio operativo ai D.M. 5 marzo 1999, 20 dicembre 2002 e 14 luglio 2004.

4. ai sensi del nuovo articolo 8 comma 2 lettera g-ter) (introdotto dall'articolo 14 comma 2 lettera d) della L.P. n. 20/2016), dal periodo d'imposta 2017 i Comuni possono stabilire un'aliquota ridotta, anche fino all'esenzione, per le aree edificabili per le quali non sia stata accolta l'istanza di trasformazione urbanistica in aree "non edificabili" ai sensi e secondo le procedure di cui all'articolo 45 comma 4 della L.P. n. 15/2015. Si tratta quindi di un'aliquota agevolata (ovvero di un'esenzione) che può trovare applicazione dal periodo d'imposta successivo a quello nel quale l'istanza di modifica della destinazione urbanistica è stata respinta. La norma non pone limiti temporali relativamente al numero di periodi d'imposta (futuri) nei quali l'aliquota agevolata (ovvero l'esenzione) può trovare applicazione. Si segnala che la procedura di cui all'articolo 45 comma 4 della L.P. n. 15/2015 è stata modificata dall'articolo 46 commi 3 e 4 della L.P. n. 20/2016, con l'introduzione della data del 30 giugno per l'assunzione obbligatoria da parte del Comune delle decisioni in merito alle istanze presentate entro il 31 dicembre dell'anno precedente. Inoltre, ai sensi del nuovo comma 4bis della L.P. n. 15/2015, il Comune deve motivare il mancato accoglimento della domanda di modifica della destinazione urbanistica da edificabile a non edificabile, dandone comunicazione all'interessato. Queste novelle (vedi Paragrafi 4.2 e 4.2.1 sezione lettera b)) rendono certi i tempi per l'eventuale applicazione della nuova facoltà fin qui illustrata. Si conferma che per le istanze di "declassamento" accolte continuano a valere le regole di rimborso obbligatorio in vigore dall'1.1.2016 in base all'articolo 6 comma 2 lettera a) e quelle di rimborso facoltativo (ulteriore) di cui all'articolo 8 comma 2 lettera g);
- b) la detrazione d'imposta: la detrazione per l'abitazione principale, le fattispecie assimilate e le relative pertinenze non è più uguale ed indifferenziata ma personalizzata per ogni singolo Comune, ed è stabilita, in attuazione dell'articolo 5 comma 6 lettera a), nell'importo della quarta colonna dell'Allegato A) della L.P. n. 14/2014¹². Questa scelta risponde alla necessità di salvaguardare l'abitazione principale "standard" a prescindere dai valori d'estimo presenti nei singoli Comuni. Il Comune può aumentare (non ridurre) la detrazione fissata per legge fino alla concorrenza dell'imposta dovuta. Può anche articolare la manovra sull'abitazione principale con un mix tra aliquota e detrazioni, anche in questo caso in funzione delle rendite presenti nel proprio territorio, della ripartizione dei fabbricati tra le varie categorie "A" e della complessiva politica fiscale che intende porre in essere¹³. Si ribadisce, come illustrato alla lettera a) ed al Paragrafo 2.1, che dal periodo d'imposta 2016 l'abitazione principale, le fattispecie assimilate e le relative pertinenze sono esenti dall'IM.I.S. tranne i fabbricati inclusi nelle categorie catastali A1, A8 ed A9, per cui la detrazione risulta inapplicabile tranne che per queste fattispecie residuali di fabbricati;
- c) la deduzione d'imponibile: per i fabbricati strumentali all'attività agricola è prevista una deduzione d'imponibile di € 550,00=, fissata per il 2015 in € 1.000,00= e per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019 in € 1.500,00= (articolo 14 comma 6, come novellato da ultimo dall'articolo 14 comma 4 lettera a) della L.P. n. 20/2016). La deduzione si applica sulla rendita catastale prima del calcolo del valore (cioè della base imponibile del fabbricato). Il Comune può aumentare la deduzione anche fino alla piena concorrenza dell'imposta dovuta per ogni singolo fabbricato (si tratta infatti di una deduzione oggettiva e non soggettiva, vedi Paragrafo 3.2). Infine, si precisa che la deduzione, contrariamente alla detrazione di cui alla precedente lettera b), in assenza di una specifica disposizione normativa non va

¹² Come aggiornato, ai sensi dell'articolo 14 comma 3, dalle deliberazioni n. 358/2015, n. 2466/2015 e n. 1275/2016 della Giunta provinciale.

¹³ Questa doppia possibilità, utilizzabile sia disgiuntamente che congiuntamente, consente ad esempio di prevedere l'applicazione dell'aliquota standard ma aumentare contemporaneamente la detrazione, in modo da esentare i fabbricati con rendita inferiore e mantenere l'imposizione su quelli delle categorie a maggior estimo (A7, A8). Una manovra solo sull'aliquota potrebbe portare ad effetti diversi, e per questo si tratta di uno strumento che il Comune può valutare nella sua autonomia impositiva e conoscenza dell'articolazione delle sue basi imponibili (rendite) e distribuzione (numerosità e frequenza) dei fabbricati secondo le varie categorie A.

commisurata ai mesi di possesso (o di sussistenza dei requisiti di ruralità del fabbricato), ma si applica semplicemente alla rendita catastale prima del calcolo dell'imposta.

1.7 Le esenzioni, le esclusioni dall'ambito di applicazione dell'imposta e le riduzioni

L'articolo 7 determina le fattispecie per le quali si applica in modo obbligatorio l'esenzione, l'esclusione dall'ambito di applicazione o la riduzione dell'IM.I.S.. Occorre sottolineare che in via generale vengono riprese le norme statali già in vigore in materia di I.C.I. ed IMU.P., con alcune modifiche e novità di seguito illustrate. Si ricorda che su queste fattispecie il Comune non può operare in alcun modo nell'ambito della propria autonomia impositiva (vedi Parte 5), salve le fattispecie di cui alla sezione lettera a-ter) (aree edificabili "sature") e di cui all'articolo 7 comma 1 lettera c) (O.N.L.U.S.).

a) *Le esenzioni*: vengono confermate tutte le esenzioni già applicate all'I.C.I. ed all'IMU.P., in particolare con rinvio (art. 7 comma 1 lettera c)) alle disposizioni di cui all'articolo 7 comma 1 del D.L.vo n. 504/1992, che quindi in materia di IM.I.S. trova integrale applicazione (compresi i Decreti attuati, quale ad esempio il D.M. n. 200/2012 in materia di definizione della commercialità o meno degli immobili posseduti da soggetti non commerciali. Nello specifico, le esenzioni riferite a tale norma riguardano:

1. i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;
2. i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'articolo 5-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;
3. i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
4. i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;
5. i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
6. i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;
7. gli immobili utilizzati dai soggetti di cui all'articolo 73, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, fatta eccezione per gli immobili posseduti da partiti politici, che restano comunque assoggettati all'imposta indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'immobile, destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'articolo 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222.

Si segnala che nella normativa IM.I.S. vengono evidenziate specificamente le esenzioni per i terreni agricoli (comma 1 lettera a), vedi Paragrafo 4.1) e per gli immobili soggetti a vincolo di uso civico (comma 1 lettera d), vedi Paragrafo 1.7.1). Viene confermata¹⁴ (comma 1 lettera e)) l'esenzione (derogatoria dell'articolo 7 comma 1 lettera i) del D.L.vo n. 504/1992) per gli immobili posseduti da soggetti non commerciali che non utilizzano direttamente gli immobili stessi ma li concedono in comodato gratuito ad altro soggetto non commerciale per usi riconducibili a quelli dello stesso articolo 7 comma 1 lettera i). L'esenzione relativa ai

¹⁴ In quanto già prevista per l'IMU.P. dall'articolo 8 della L.P. n. 25/2012.

fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali (articolo 7 comma 1 lettera b), con rinvio per la fattispecie al D.M. 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture) viene prevista anche per i periodi di mancato utilizzo di tali fabbricati (per i quali quindi, allo scopo di concretizzare la fattispecie esentiva, è sufficiente la destinazione e non l'uso materiale, comma 1 lettera b))¹⁵. E' invece nuova l'esenzione di cui al comma 1 lettera f), relativa agli immobili, da chiunque posseduti, concessi in comodato gratuito (con contratto registrato che lo comprovì) ad enti pubblici per l'esercizio di funzioni, servizi o attività pubbliche. Si sottolinea che questa esenzione non è soggetta a comunicazione da parte del contribuente perché esula dalla previsione dell'articolo 11 comma 2, trattandosi di esenzione obbligatoria per legge e non di esenzione introdotta autonomamente dal Comune con il regolamento (vedi Paragrafo 6.3 per una soluzione organizzativa ed applicativa). Per l'applicazione temporale delle esenzioni valgono le regole generali di cui al Paragrafo 1.2.1.

a-bis) Le nuove esenzioni dal periodo d'imposta 2016: nel periodo d'imposta 2016 entrano in vigore due nuove esenzioni automatiche ed obbligatorie:

1. nel caso di demolizione di fabbricati rientranti esclusivamente nelle fattispecie urbanistiche di cui all'articolo 111 della L.P. n. 15/2015 (edifici dismessi e degradati o incongrui), l'area risultante dalla demolizione è esente da IM.I.S. (anche se il PRG comunale ne sancisce l'edificabilità ai sensi dell'articolo 6 comma 1) fino al rilascio della concessione (o altro provvedimento edilizio) che autorizzi la riedificazione (articolo 6 comma 3 lettera c), vedi Paragrafo 4.3 lettera c)). La nuova esenzione, prevista dall'articolo 18 comma 3 lettera a) della L.P. n. 21/2015, è inserita nel neo istituito comma 1 lettera a-bis) dell'articolo 7, ed ha quindi natura stabile e senza limite temporale di applicazione;
2. l'articolo 18 comma 7 lettera b) della L.P. n. 21/2015, istituendo il nuovo comma 6ter dell'articolo 14, introduce, per il solo periodo d'imposta 2016, l'esenzione per gli immobili posseduti dalle "Cooperative Sociali" e dalle ONLUS (queste ultime se hanno stipulato convenzioni con la Provincia, i Comuni, le Comunità o le Aziende sanitarie). L'articolo 14 comma 4 lettera c) della L.P. n. 20/2016 ha esteso l'esenzione ai periodi d'imposta dal 2017 al 2019, senza modificare la normativa di seguito illustrata. I riferimenti normativi ed amministrativi per la puntuale identificazione di tali soggetti passivi sono pubblicati su questo sito, e rappresentano l'elemento soggettivo per l'applicazione dell'esenzione. Per quanto riguarda gli ulteriori aspetti soggettivi ed oggettivi fissati dalla norma in parola per l'applicazione della fattispecie di esenzione, si fissano i seguenti punti:
 - A) l'esenzione spetta ai soggetti per natura commerciali (Cooperative Sociali od ONLUS costituite in Società di persone o di capitali¹⁶);
 - B) l'esenzione spetta anche per gli immobili gestiti (anche solo parzialmente) in forma commerciale¹⁷;
 - C) l'esenzione è riconosciuta solo per gli immobili (posseduti e gestiti nei termini di cui alle lettere a) e b)) destinati alle attività di cui all'articolo 7 comma 1 lettera i) del D.L.vo n. 504/1992 (applicabile all'IM.I.S. ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera c)). Quindi se i soggetti che qui rilevano

¹⁵ E' opportuno sottolineare che nella maggioranza dei casi i fabbricati sono comunque esclusi dall'ambito di applicazione dell'IM.I.S. in quanto posseduti da una società strumentale della provincia, ITEA, ovvero dalla provincia stessa, come di seguito precisato. Questa fattispecie esentiva però trova applicazione a tutte le tipologie di fabbricati rientranti nelle disposizioni del D.M. citato, e quindi anche ad alloggi di soggetti privati riconducibili ad una destinazione d'uso come "alloggio sociale".

¹⁶ In via ordinaria la forma societaria commerciale impedisce invece l'applicazione dell'esenzione ordinaria di cui all'articolo 7 comma 1 lettera c) per carezza dell'elemento soggettivo

¹⁷ In via ordinaria l'esercizio in forma commerciale impedisce invece l'applicazione dell'esenzione ordinaria di cui all'articolo 7 comma 1 lettera c) per carezza dell'elemento oggettivo.

- possiedono immobili destinati ad attività diverse da quelle di cui all'articolo 7 comma 1 lettera i), agli stessi l'esenzione non spetta;
- D) l'esenzione spetta solo se l'imposta dovuta non eccede il limite della normativa europea in materia di "de minimis". In sostanza, sommando i contributi e/o le altre esenzioni spettanti al soggetto passivo nel triennio precedente compreso il 2016, il soggetto stesso non deve aver ricevuto aiuti per un importo superiore ad € 200.000,00=;
 - E) la circostanza di cui alla lettera d) deve essere comunicata dal contribuente al Comune ai sensi dell'articolo 11 comma 2 (Paragrafo 6.1). La comunicazione ha natura costitutiva del diritto all'esenzione, e deve essere presentata entro il termine perentorio del 31.12.2016¹⁸. Può essere presentata sia prima che dopo i termini di versamento dell'IM.I.S. 2016 come stabiliti dal Comune. Nel caso in cui venga presentata dopo il versamento, costituisce titolo per la richiesta di rimborso ordinaria (articolo 10 comma 9 e Paragrafo 7.4). Su questo sito è pubblicato uno modello tipo di comunicazione conforme alle caratteristiche necessarie per garantire il rispetto della normativa europea in materia di "de minimis";
 - F) il Comune invia il modello di versamento precompilato nel modo ordinario (articolo 9 comma 5, Paragrafo 6.3), a meno che non abbia ricevuto per tempo la comunicazione;
 - G) l'esenzione è del tutto alternativa rispetto a quella di cui all'articolo 7 comma 1 lettera c)¹⁹ (con riferimento alla fattispecie di cui all'articolo 7 comma 1 lettera i) del D.L.vo n. 504/1992), in quanto attiene appunto a soggetti commerciali e ad immobili gestiti in forma commerciale;
 - H) nello specifico delle ONLUS, è comunque fatta salva la facoltà di esenzione soggettiva generale riconosciuta ai Comuni dall'articolo 8 comma 2 lettera c), in quanto la nuova esenzione che qui rileva riguarda solo le ONLUS commerciali che abbiano comunque sottoscritto convenzioni con gli Enti pubblici territoriali o con l'Azienda Sanitaria;
 - I) l'esenzione stabilita per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019, è stata ora estesa, dall'articolo 5 comma 2 della L.P. n. 18/2017, per gli anni 2018 e 2019, anche alle cooperative sociali (sempre di natura commerciale) che svolgono attività diverse da quelle di cui all'articolo 7 comma 1 lettera i) del D.L.vo n. 504/1992, con l'istituzione del nuovo comma 6-quater all'articolo 14. In particolare, le nuove Cooperative che, nel rispetto dei presupposti e delle modalità di applicazione cui ai punti precedenti, possono potenzialmente accedere all'esenzione, sono quelle di cui all'articolo 1 comma 1 lettera b) della L. n. 381/1991, come attuato a più riprese dalla Giunta provinciale. Si tratta in specie delle c.d. "cooperative di inserimento lavorativo". Tranne la tipologia di attività svolta, gli altri

¹⁸ L'intervenuta estensione temporale dell'esenzione fino al periodo d'imposta 2019 comporta che per ciascun anno vale la medesima regola prevista per il 2016 in materia di dichiarazione del contribuente e di prescrizione. In questo senso è intervenuta a chiarire univocamente tale aspetto la modifica apportata (con validità a partire dal periodo d'imposta 2017) all'articolo 14 comma 6ter dall'articolo 4 comma 5 della L.P. n. 9/2017. La nuova disposizione prevede espressamente l'obbligo della presentazione della comunicazione (quale presupposto costitutivo per l'esenzione) entro il 31 dicembre di ciascun periodo d'imposta. Chiarisce inoltre che i contenuti di ogni singola comunicazione hanno validità unicamente nel periodo d'imposta cui si riferiscono. Questo principio risulta coerente con la necessità che gli elementi costitutivi (in particolare il rispetto del limite "de minimis" degli aiuti di Stato) sussistano e siano verificabili separatamente per ciascun periodo d'imposta.

¹⁹ Che continua a trovare applicazione per i soggetti non commerciali e, con riferimento agli stessi, solo agli immobili destinati ad attività non commerciali ai sensi sempre dell'articolo 7 comma 1 lettera i) e del D.M. n. 200/2012.

elementi costitutivi della fattispecie sono identici a quelli già in vigore dal 2016 per le altre Cooperative.

- a-ter) La nuova esenzione facoltativa “aree edificabili sature”: a partire dal periodo d'imposta 2017 è stata introdotta una nuova fattispecie di esenzione non obbligatoria ma rimessa all'autonomia impositiva e regolamentare dei Comuni. Il nuovo articolo 8 comma 2 lettera g-bis), come introdotto dall'articolo 14 comma 2 lettera d) della L.P. n. 20/2016, prevede la facoltà per i Comuni di esentare le aree edificabili che, in base alle Norme di Attuazione del PRG comunale, consentono unicamente l'ampliamento di fabbricati esistenti. Si tratta delle c.d. aree “sature” o “consolidate”, che in via generale sono soggette all'imposta in forza del presupposto di cui all'articolo 6 comma 1 (vedi Paragrafo 4.2 lettera d)). Si precisa che in base alla formulazione della nuova norma l'esenzione non è applicabile alle aree che comunque consentono, per previsione urbanistica, la realizzazione anche solo potenziale di nuovi fabbricati. Questo in quanto la disposizione fa riferimento alle “norme di attuazione del piano regolatore generale comunale che consentono **esclusivamente** l'ampliamento di fabbricati esistenti”. Un'area edificabile la cui destinazione urbanistica stabilita dalle Norme di Attuazione stesse consenta anche la realizzazione di nuovi fabbricati pur se materialmente ciò risulta impossibile per la configurazione del terreno (ad esempio i c.d. “sfridi” di piccole dimensioni) rimane soggetta all'IM.I.S. e non rientra (proprio per la sua destinazione urbanistica estranea alla fattispecie normativa tributaria) tra le aree che il Comune può esentare.
- b) Le esclusioni dall'ambito di applicazione: l'articolo 7 comma 2 prevede una nuova fattispecie rispetto al quadro delle esenzioni applicate ad I.C.I. ed I.MU.P. La norma dispone l'esclusione dall'ambito di applicazione dell'imposta per gli immobili dei soggetti istituzionali ivi individuati. L'esclusione sta a significare che per questi immobili non si concretizza in nessun caso, ricorrendo l'elemento soggettivo del possesso in capo ai medesimi soggetti, il presupposto d'imposta IM.I.S., indipendentemente quindi dal loro utilizzo, dalla loro destinazione, ed in generale da qualsiasi elemento oggettivo ad essi riconducibile. Altra novità è data dall'inclusione in questa previsione degli “enti strumentali” dei soggetti pubblici territoriali individuati. Rientrano quindi ad esempio nell'esclusione tutti i soggetti di cui all'articolo 33 comma 1 lettere a), b) e c) della L.P. n. 3/2006, comprese le società pubbliche strumentali. Parimenti, vista la loro inclusione nell'Allegato A della L.P. n. 3/2006 che individua gli Enti di cui all'articolo 33 comma 1, sono esclusi dall'ambito di applicazione anche gli immobili posseduti dagli “Enti Parco”. Per quanto riguarda invece l'individuazione degli “enti strumentali” degli Enti Locali, si segnala che l'articolo 18 comma 3 lettera b) della L.P. n. 21/2015 ha novellato l'articolo 7 comma 2. La nuova disposizione prevede che ai fini del riconoscimento dell'esclusione dall'ambito di applicazione dell'IMIS, per “ente strumentale” di Comuni, Comunità e loro Consorzi si applicano, se ed in quanto compatibili, le norme di cui all'articolo 33 comma 1 della L.P. n. 3/2006 e s.m. sopra richiamate. Si tratta di fatto di una norma che fornisce uno strumento interpretativo ai Comuni rispetto ai propri Enti strumentali, anche in relazione alle norme statutarie o regolamentari dei Comuni (o delle Comunità o dei loro consorzi) stessi, ai quali è rimessa l'interpretazione.
- c) Le riduzioni della base imponibile: l'articolo 7 comma 3 riprende senza modifiche la riduzione del 50% (non modificabile dal Comune in sede regolamentare) prevista per l'I.MU.P. relativamente alle due fattispecie individuate, e cioè i fabbricati storico-culturali²⁰

²⁰ Per questa fattispecie la norma prevede esplicitamente l'iscrizione al Libro fondiario della dichiarazione di rilievo storico-culturale ai sensi del D.L.vo n. 42/2004 quale elemento indispensabile e probatorio dell'esistenza di tale caratteristica dei fabbricati, codificando quindi una prassi già utilizzata per l'I.C.I. e l'I.MU.P., visto il particolare regime giuridico in vigore nella Provincia Autonoma di Trento. Dal periodo d'imposta 2016 viene introdotta un'eccezione a tale principio ai sensi dell'articolo 18 comma 3 lettera c) della L.P. n. 21/2015. La nuova norma stabilisce l'applicazione della fattispecie di riduzione della base imponibile che qui rileva (articolo 7 comma 3 lettera a))

e quelli inagibili o inabitabili. Per questa ultima fattispecie appare molto opportuna (ancorché la norma dia facoltà e non obbligo in questo senso) la regolamentazione da parte del Comune dei presupposti per l'individuazione delle caratteristiche di inagibilità o inabitabilità, esattamente come accadeva per l'I.C.I. e l'I.M.U.P., nonché delle procedure amministrative per la loro evidenza da parte del contribuente. Con riferimento invece alla fattispecie dei fabbricati gravati da vincolo di tutela storico-culturale, si precisa che il rinvio normativo univoco e specifico previsto nella norma (e cioè l'articolo 10 del D.L.vo n. 42/2004) limita l'agevolazione IM.I.S. ai soli fabbricati gravati da "vincoli diretti" di tutela. Infatti i "vincoli indiretti", ancorché iscritti al Libro Fondiario, sono disciplinati dall'articolo 45 dello stesso D.L.vo n. 42/2004, e quindi non rientrano tra gli elementi costitutivi della fattispecie tributaria che qui rileva (anche alla luce del divieto, sancito con giurisprudenza costante dalla Corte di Cassazione, di utilizzare l'analogia in materia tributaria)²¹.

1.7.1 In particolare: l'esenzione per gli immobili soggetti a vincolo di uso civico

In materia di immobili sui quali sussiste il vincolo di uso civico, la normativa IM.I.S. prevede disposizioni specifiche (articolo 7 comma 1 lettera d)), stabilendo l'esenzione in alcuni casi e l'obbligo di versare l'imposta in altri, e questo in relazione sia al profilo oggettivo (cioè per caratteristiche collegate alla tipologia di immobili ed alla destinazione d'uso degli stessi) sia a quello soggettivo (cioè per caratteristiche collegate al proprietario).

A) Principi fondamentali dell'esenzione.

L'articolo 7 comma 1 lettera d) prevede, in presenza delle condizioni di seguito illustrate, l'esenzione dall'IM.I.S. per gli immobili soggetti a vincolo di uso civico. L'identificazione degli immobili potenzialmente esenti quindi è esclusivamente di tipo giuridico, e perciò basata unicamente sull'esistenza del vincolo di uso civico come risulta dalle evidenze tavolari²². In presenza dell'annotazione stessa l'immobile può essere valutato secondo i requisiti oggettivi e soggettivi di seguito illustrati, e riconosciuto o meno come esente dall'IM.I.S. Se invece l'annotazione del vincolo non è presente l'immobile segue le regole ordinarie di applicazione dell'imposta, non potendo in nessun caso rientrare nell'esenzione prevista dall'articolo 7 comma 1 lettera d) per carenza del relativo presupposto. Si ricorda che i terreni agricoli privi della qualifica urbanistica di "edificabilità" sono sempre esenti, indipendentemente dalla presenza del vincolo di uso civico, e questo ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera a) (vedi Parte 4).

B) L'elemento soggettivo dell'esenzione.

L'articolo 7 comma 1 lettera d) non fissa alcun elemento soggettivo per il riconoscimento dell'esenzione. Ciò significa che in linea teorica e di principio l'esenzione può essere riconosciuta a qualsiasi immobile che possieda gli elementi oggettivi e di destinazione d'uso come di seguito individuati, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del suo possessore (vedi Paragrafo 1.4). Con riferimento alle Amministrazioni Separate di Uso Civico, è opportuno peraltro precisare che la ASUC si qualifica ai fini IM.I.S. come soggetto gestore e non come titolare dei diritti reali sui beni gravati da uso civico. La proprietà infatti può risultare, al Libro Fondiario, in capo al Comune o alla Frazione. Nel primo caso tutti gli immobili gravati da uso civico risultano soggettivamente esclusi dall'ambito di applicazione dell'IM.I.S. ai sensi dell'articolo 7 comma 2 indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; nel secondo caso, invece, l'esenzione spetta unicamente per gli immobili ai quali siano applicabili gli elementi

anche ad un ulteriore ristrettissimo numero di fabbricati (circa 50 su tutto il territorio provinciale) per i quali il vincolo sussiste ed è documentato ma non ancora iscritto al Libro Fondiario per problemi amministrativi con lo Stato, in quanto il suo riconoscimento risale a periodi storici molto arretrati. L'elenco di tali fabbricati è pubblicato su questo sito.

²¹ In senso identico, con riferimento alla normativa I.C.I. / I.M.U.P., la Sentenza n. 111/2016 della Corte Costituzionale.

²² E' comunque fatta salva la possibilità per il contribuente di dimostrare l'esistenza del vincolo di uso civico anche in assenza dell'annotazione al Libro Fondiario, se basata su documenti amministrativi certi (ad esempio i Decreti commissariali) ancorché non registrati.

oggettivi e di destinazione d'uso. Quindi in caso di gestione del Comune (in assenza cioè della ASUC) i beni soggetti a vincolo di uso civico di proprietà frazionale non utilizzati esclusivamente ai fini istituzionali sono soggetti ad IM.I.S., in quanto non si verifica confusione tra Comune "soggetto attivo" e Comune "gestore", in considerazione del fatto che la proprietà rimane comunque in capo alla Frazione anche in assenza di ASUC, ed il Comune è tenuto (per gli immobili non esenti) a versare l'IM.I.S. utilizzando i proventi derivanti dalla gestione patrimoniale di uso civico messi in evidenza in apposito allegato al bilancio comunale ai sensi dell'articolo 4 comma 6 della L.P. n. 6/2005. Solo per completezza si precisa che un immobile di proprietà della Frazione (come risultante al Libro Fondiario) ma non gravato da uso civico è comunque escluso dall'ambito di applicazione dell'IM.I.S. in quanto rientrando nella previsione dell'articolo 7 comma 2. Le medesime considerazioni trovano applicazione, relativamente agli elementi soggettivi di cui alla presente lettera B), anche agli immobili di proprietà di soggetti diversi dai Comuni o dalle Frazioni (Magnifica Comunità di Fiemme, Regole di Spinale e Manez, Consortele riconosciute come associazioni agrarie di diritto pubblico).

C) L'elemento oggettivo dell'esenzione – La destinazione d'uso degli immobili.

Il requisito oggettivo fondamentale per il riconoscimento dell'esenzione da IM.I.S. per gli immobili sui quali persista il vincolo di uso civico è la loro destinazione in via esclusiva ai fini istituzionali del possessore. Con il termine "istituzionale" si deve intendere, in un quadro interpretativo coordinato con la normativa di settore (L.P. n. 6/2005):

- a) la destinazione dell'immobile ad una fruizione collettiva e generalizzata e non destinata ad uso esclusivamente personale;
- b) la destinazione ad uno scopo in conseguenza del quale non vi sia una distrazione dell'immobile dalla sua funzione propria collegata all'esistenza ed all'esercizio dell'uso civico ai sensi della L.P. n. 6/2005.

Questa interpretazione dell'articolo 7 comma 1 lettera d), porta alle seguenti conseguenze applicative ed operative sotto il profilo tributario:

1. l'esistenza giuridicamente provata del vincolo di uso civico comporta in linea di principio il riconoscimento all'immobile che ne è gravato dell'esenzione dall'IM.I.S. ai sensi all'articolo 7 comma 1 lettera d);
2. la sospensione del vincolo di uso civico operata secondo le modalità di legge comporta sempre l'applicazione all'immobile dell'IM.I.S. Poiché la sospensione non sempre viene annotata al Libro Fondiario, il Comune può chiedere all'ASUC la relativa documentazione ai sensi dell'articolo 10 comma 3 (vedi Paragrafo 7.1 lettera c)), e l'ASUC può sempre presentare una comunicazione ai sensi dell'articolo 11 comma 4 (vedi Paragrafo 6.1);
3. nel caso in cui, sia in base alla documentazione acquisita, sia alla luce di altri elementi di fatto o di diritto dei quali abbia conoscenza, il Comune dubiti legittimamente della compatibilità dell'attività svolta nell'immobile rispetto all'esercizio dell'uso civico ai sensi della L.P. n. 6/2005, e cioè se la stessa non necessiti di preventivo sgravio o sospensione dell'uso civico stesso, può in ogni momento chiedere la verifica al Servizio Autonomie Locali per la corretta applicazione dei principi tributari sopra esposti;
4. l'esenzione spetta ai fabbricati utilizzati dai titolari dell'uso civico per l'esercizio delle funzioni ed attività di cui alla LP. n. 6/2005 e comunque compatibili con tale normativa.

D) Casistica esemplificativa.

A titolo meramente esemplificativo rispetto a quanto fin qui illustrato, e fermi restando i principi generali sopra individuati circa la sussistenza del vincolo di uso civico ed all'obbligo o meno di sospensione dello stesso, si formula la seguente casistica (non esaustiva) per le esenzioni e le soggezioni ad IM.I.S. degli immobili che qui rilevano:

- la sede dell'ASUC è esente;
- i fabbricati di tipo rurale non abitativo ma strumentale all'attività agro-silvo-pastorale di

cui all'articolo 2135 del Codice Civile sono esenti se utilizzati dai frazionisti (o dall'ASUC stessa) per l'ordinario esercizio del diritto di uso civico²³. Diventano soggetti invece se concessi a terzi secondo modalità e finalità diverse dall'esercizio dell'uso civico. Si ricorda che ai fabbricati di questo tipo si applicano, se la ruralità è prevista al Catasto con apposita annotazione, o se il fabbricato è iscritto nella categoria catastale D10, una deduzione dalla rendita catastale e l'aliquota agevolata dello 0,1% (vedi Paragrafo 3.2);

- i fabbricati destinati ad attività non rientranti nelle finalità proprie dell'uso civico di cui alla L.P. n. 6/2005 (ad esempio esercizi commerciali di ogni genere, impianti sportivi e simili) sono soggetti a prescindere dalle modalità di gestione²⁴;
- i fabbricati sottratti all'uso collettivo e destinati in modo permanente all'uso di terzi, anche se a titolo gratuito, sono soggetti (per le eccezioni si veda il Paragrafo 1.7 lettera a));
- i fabbricati per l'uso dei quali sia previsto, a qualsiasi titolo ed anche solo per una parte dell'anno, il versamento di un corrispettivo da parte di terzi, anche se le somme percepite vengono utilizzate per i fini propri dell'ASUC, sono soggetti;
- i fabbricati nei quali si svolge un'attività di tipo commerciale (non necessariamente di lucro) in forma indiretta (ad esempio tramite la partecipazione a persona giuridica commerciale, ovvero a seguito di contratto di locazione o affitto di azienda), sono soggetti;
- i terreni qualificati urbanisticamente come aree edificabili sono sempre soggetti, in quanto la qualifica di "edificabile" sottrae il terreno all'esenzione di cui all'articolo 7 comma 1 lettera a) (terreno agricolo).

²³ Ad esempio legnatico, sfalcio di erba o estrazione di sabbia e sassi.

²⁴ Si segnala in ogni caso che la concessione in comodato gratuito ad Ente pubblico di tali immobili per l'uso istituzionale da parte di quest'ultimo comporta l'esenzione dall'IM.I.S. ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera f). Ugualmente, l'esenzione è riconosciuta se l'immobile viene concesso in comodato ad altro soggetto avente natura non commerciale che lo utilizzi per finalità non commerciali, ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera e).

PARTE 2: I FABBRICATI DI TIPO ABITATIVO

2.0 Principi generali in materia di fabbricati

La definizione di “fabbricato” ai fini IM.I.S. è data dall’articolo 5 comma 1, ed è definizione di tipo oggettivo riferita alla minima unità immobiliare urbana (u.i.u.) iscrivibile o che deve essere iscritta nel catasto fabbricati. Quindi, in concreto, si tratta della particella edificiale o, se suddivisa e parcellizzata, del subalterno della p.ed. stessa. Questa definizione vale per tutte le tipologie di “fabbricato” indipendentemente dalla loro destinazione d’uso. Nel rinviare a quanto espresso al Paragrafo 1.2 per l’analisi dettagliata del concetto di fabbricato e della linea divisoria tributaria tra le fattispecie “fabbricato” e “area edificabile”, si sottolinea che lo stesso comma 1 dell’articolo 5 afferma esplicitamente che il terreno pertinenziale del fabbricato è da considerarsi incluso nel fabbricato stesso anche se lo stesso risulta urbanisticamente edificabile. La pertinenzialità ricorre sempre in caso di graffatura catastale del terreno²⁵ (con estinzione della p.f. nella p.ed. e conseguente eventuale rideterminazione in aumento della rendita catastale), mentre in caso diverso si applicano le interpretazioni della Corte di Cassazione maturate in materia di I.C.I. ed I.MU.P., per le quali si rinvia alla Parte 4.

Su questo presupposto generale, si sottolinea che per “fabbricato abitativo” deve intendersi ogni u.i.u. inserita in Catasto nelle categorie da A1 ad A11, esclusa la A10 (che è strutturalmente e funzionalmente destinata ad attività non abitative).

2.1 L’abitazione principale

La definizione di “abitazione principale” di cui all’articolo 5 comma 2 lettera a) ricalca in modo identico la previsione già in vigore per l’I.MU.P.. E’ confermata quindi l’obbligatorietà del doppio requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale²⁶ del possessore (o dei comproprietari possessori) e del suo nucleo familiare per potersi avere “abitazione principale” con conseguente applicazione dell’aliquota agevolata e della detrazione (vedi Paragrafo 1.6). L’articolo 5 comma 6 lettera a) precisa che in caso di comproprietà la detrazione si applica in parti uguali a tutti i soggetti passivi che destinano il fabbricato ad abitazione principale, indipendentemente dalle rispettive quote di possesso (previsione identica ad I.C.I. ed I.MU.P.). Due sono invece le novità intervenute in base alla normativa provinciale su questa fattispecie:

- a) analogamente a quanto già illustrato al Paragrafo 1.3 per il caso di fabbricati edificati a cavallo tra due Comuni amministrativi, viene risolto normativamente il problema (emerso in vigenza di I.C.I. ed I.MU.P.) di un fabbricato inteso in senso strutturalmente unitario e destinato nella sua complessità ad uso esclusivamente abitativo e come tale utilizzato, che però, per i più vari motivi, è catastalmente articolato in più u.i.u.. Il soggetto passivo destina il fabbricato unitariamente e complessivamente inteso ad abitazione principale ma la sua abitazione è paradossalmente riferita solo ad una u.i.u. (un subalterno) dovendosi considerare come “altro fabbricato abitativo” le restanti u.i.u. che funzionalmente costituiscono l’intera abitazione. In applicazione della normativa I.C.I. ed I.MU.P., in questa situazione una parte del fabbricato veniva (in modo normativamente corretto) assoggettata al

²⁵ In questo senso la Corte di Cassazione con Ordinanza n. 10176/2014.

²⁶ Intesa come centro degli interessi del soggetto passivo: lavoro, studio, risultanze delle utenze dei servizi pubblici che facciano emergere un utilizzo continuo e costante, ed elementi analoghi di valutazione induttiva. Si ricorda che la verifica della residenza compete all’Ufficio Anagrafe nell’ambito della disciplina normativa della materia, anche su eventuale segnalazione o richiesta di verifica del Funzionario Responsabile IM.I.S.. In questo senso si deve ritenere che il fabbricato destinato ad abitazione principale del contribuente ma oggetto di locazione turistica temporanea perda, per il lasso temporale di durata della locazione stessa, la sua qualifica di “abitazione principale” e ricada, per lo stesso periodo, nella fattispecie “altri fabbricati abitativi” (vedi Paragrafo 2.4). In vigenza del contratto infatti si deve presumere legalmente la mancanza della dimora abituale in capo al proprietario, e quindi il venir meno del requisito indispensabile per il riconoscimento della “abitazione principale”. Una volta cessata la locazione turistica, la situazione progressa si ripristina sussistendone i presupposti.

tributo con aliquota ordinaria e senza detrazione, ed una parte invece come abitazione principale (aliquota agevolata e detrazione o addirittura esenzione). La formulazione del comma 1 dell'articolo 5 risolve il paradosso creando una fattispecie specifica nei seguenti termini e modi applicativi:

- il fabbricato deve risultare edificato unitariamente ma articolato in più u.i.u. possedute dallo stesso soggetto passivo (o contitolari) e deve essere destinato ad esclusivo uso abitativo. In sostanza, l'uso abitativo ordinario deve risultare impossibile senza l'intera composizione catastale delle u.i.u. che costituiscono il fabbricato;
 - se il fabbricato (unitario) è destinato ad abitazione principale del contribuente, trova applicazione la sola fattispecie dell'abitazione principale;
 - se ricorrono questi presupposti, le singole u.i.u. vengono tra di loro unificate ai soli fini tributari IM.I.S. e la base imponibile è data dalla somma delle rendite delle singole u.i.u. In sostanza, viene creato un fabbricato tributariamente "nuovo" che non ha riscontro in Catasto. Alla somma delle rendite si applicano le modalità ordinarie di determinazione del valore catastale IM.I.S. dell'immobile per la fattispecie dei fabbricati (e quindi, come di seguito illustrato, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicativi delle categorie catastali "abitative");
 - il fabbricato così rideterminato diventa soggetto nella sua totalità all'IM.I.S. per la fattispecie dell'abitazione principale. Le eventuali pertinenze (come specificato nel Paragrafo 2.3) seguono l'abitazione principale così creata visto il collegamento funzionale che le stesse hanno con l'abitazione principale ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile (articolo 5 comma 2 lettera d));
- b) in vigenza di I.C.I. ed IMU.P. si è verificato un fenomeno di carattere elusivo, e precisamente il caso di un nucleo familiare anagrafico derivante da matrimonio i componenti del quale possiedono due fabbricati di tipo abitativo e, pur non intervenendo la separazione legale o la cessazione degli effetti civili del matrimonio, pongono la residenza anagrafica nei due fabbricati in modo scisso, allo scopo di fruire per entrambe le u.i.u. dell'applicazione agevolata secondo la fattispecie "abitazione principale". La Corte di Cassazione ha ritenuto nel 2010 tale comportamento come non legittimo²⁷. In materia di IMU.P. invece il legislatore (articolo 13 del D.L. n. 201/2011) ha previsto, per il caso in parola, l'applicazione delle agevolazioni "abitazione principale" ad un solo fabbricato, ma esplicitando tale concetto solo nel caso in cui entrambe le u.i.u. siano site nello stesso Comune, senza specificare quale debba essere l'applicazione del tributo nel caso di due immobili siti in Comuni diversi. L'articolo 5 comma 2 lettera a) disciplina ora ex novo ai fini IM.I.S. questa fattispecie, nei seguenti termini:
- nell'ambito del territorio provinciale una sola u.i.u. può fruire dell'applicazione dell'imposta secondo la fattispecie dell'abitazione principale, sempre nel caso in cui vi sia una scissione della residenza nei termini sopra individuati;
 - se nel nucleo familiare sono presenti figli, la u.i.u. da considerarsi abitazione principale è quella nella quale i figli stessi pongono la residenza. In caso di assenza di figli valgono le regole generali utilizzate per I.C.I. ed IMU.P., e quindi la verifica della dimora abituale effettiva dei soggetti (coniugi) che hanno posto la residenza in fabbricati distinti;
 - si sottolinea che il legislatore provinciale non ha competenza per disciplinare questa fattispecie nel caso di fabbricati posizionati esternamente al territorio della provincia;
 - a solo titolo di esempio, si prospetta il caso di due coniugi, non separati (A e B), che pongono la residenza anagrafica in due fabbricati diversi (X ed Y), ciascuno in proprietà nella misura del 50% , In questo caso, il coniuge A residente nel fabbricato X ha diritto all'applicazione della fattispecie "abitazione principale" sul proprio 50%,

²⁷ Si veda la Circolare n. 16/2010 del Servizio Autonomie Locali.

mentre il coniuge B, sempre sul fabbricato X, deve versare l'imposta per la fattispecie "altri fabbricati abitativi", mancando per esso il requisito della residenza nel fabbricato X medesimo²⁸. Per quanto riguarda il fabbricato Y invece, lo stesso non riveste in nessun caso (tranne la fattispecie della nota n. 24) la qualifica di "abitazione principale: non per il contribuente A che non risiede in esso, non per il contribuente B perché l'abitazione principale è già stata usufruita dal coniuge A nel fabbricato X.

Si ricorda, come già illustrato al Paragrafo 1.7 lettere a) e b), che dal periodo d'imposta 2016 l'abitazione principale, le fattispecie assimilate (sia obbligatoriamente – articolo 5 comma 2 lettera b) Paragrafo 2.2.1) – che per scelta facoltativa dei Comuni – articolo 8 comma 2 lettere a), b) e d) Paragrafo 2.2.2) – e le relative pertinenze sono esenti, essendo prevista per tali fabbricati (con modifica dell'articolo 5 comma 6 lettera a) operata dall'articolo 18 comma 1 lettera b) della L.P. n. 21/2015) l'aliquota dello 0,00% (non aumentabile dai Comuni, e quindi obbligatoria). L'esenzione non si applica ai fabbricati delle categorie catastali A1, A8 ed A9 ed alle relative pertinenze, per i quali trova applicazione la normativa IMIS "abitazione principale" in vigore nel 2015. Occorre inoltre precisare che rimangono inalterate le facoltà riconosciute ai Comuni dall'articolo 8 comma 2 lettere a), b) e d) (assimilazione ad abitazione principale delle tipologie di abitazioni ivi previste che quindi, se non rientranti nelle categorie A1, A8 ed A9, diventano esenti) e dall'articolo 8 comma 2 lettera e) (aliquota agevolata, alternativa all'assimilazione, per le fattispecie di cui alle lettere a) e b)).

2.2 Le fattispecie assimilate all'abitazione principale

Come già avvenuto in materia di I.C.I. ed IMU.P. (ancorché in modo ondivago e disomogeneo nel tempo), il legislatore IM.I.S. ha ritenuto di riservare una forma di tutela ad alcune fattispecie di fabbricati abitativi destinati ad un utilizzo analogo a quello delle abitazioni principali, garantendone quindi un trattamento tributario agevolato. In specie, ha previsto l'assimilazione ad abitazione principale per tali fabbricati, e la conseguente applicazione dell'IM.I.S. con aliquota agevolata e detrazione nei termini sopra illustrati. Si tratta di un'assimilazione mista soggettiva ed oggettiva, come di seguito analiticamente specificato, a seconda delle fattispecie, e comprensiva in ogni caso anche dei fabbricati pertinenziali. La normativa peraltro prevede due distinte tipologie di assimilazione, obbligatorie (articolo 5 comma 2 lettera b)) e facoltative (rimesse cioè alla potestà regolamentare del Comune, articolo 8 comma 2 lettere a), b) e d), oltre alla facoltà alternativa all'assimilazione di cui alla lettera e)).

2.2.1 Le assimilazioni obbligatorie per legge

L'articolo 5 comma 2 lettera b) stabilisce le fattispecie per le quali l'assimilazione ad abitazione principale è obbligatoria ed automatica (e basata su un presupposto oggettivo e non soggettivo). Si tratta delle medesime fattispecie già in vigore per l'IMU.P.²⁹, con l'eccezione del n. 3) della lettera b) stessa. Tale norma estende l'assimilazione ad abitazione principale anche al caso di un nucleo familiare non derivante da matrimonio, nel quale si sia verificata una scissione con affidamento giudiziale dei figli (se presenti) e del fabbricato abitativo ad uno solo dei genitori (che continua ad utilizzarlo come abitazione principale). La norma di assimilazione sia per questa ultima fattispecie che per quella precedente (n. 2), e cioè l'assegnazione della casa coniugale ad uno dei coniugi a seguito di separazione, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio)

²⁸ L'unica eccezione può essere costituita dalla presenza di parenti o affini entro il secondo grado nel fabbricato X, se il Comune ha proceduto all'assimilazione ai sensi dell'articolo 8 comma 2 lettera b), Paragrafo 2.2.2. In questo caso il 50% del fabbricato X posseduto dal contribuente B diventa assimilato ad abitazione principale..

²⁹ Per quanto riguarda la fattispecie dei fabbricati posseduti da soggetti passivi di cui all'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 4) (forze dell'ordine ed altre analoghe fattispecie ivi individuate), vista l'identità tra la norma IM.I.S. e quella in vigore per IMU.P. si deve aderire all'interpretazione fornita dal M.E.F. con nota 4 giugno 2014 (risposte FAQ), e quindi ritenere che l'assimilazione trovi applicazione solo se il contribuente possiede un unico fabbricato abitativo sul territorio nazionale.

ha natura oggettiva e non soggettiva. Ciò significa che, anche in relazione a quanto disposto dall'articolo 2 comma 1, l'abitazione rientra tributariamente (IM.I.S.) nella fattispecie delle "abitazioni principali" (per assimilazione obbligatoria) ma i soggetti passivi rimangono i titolari dei diritti reali, senza che venga creato il diritto di abitazione fittizio previsto dalla normativa I.M.U.P. in favore del coniuge assegnatario. In altre parole: se comproprietari, entrambi i coniugi continuano ad essere soggetto passivo dell'IM.I.S., ma entrambi per la fattispecie dell'abitazione principale, anche se uno dei due non risulta più residente nel fabbricato, con conseguente applicazione dell'aliquota agevolata ad entrambi e suddivisione della detrazione secondo la regola sopra illustrata. In assenza di ulteriori disposizioni si deve ritenere che l'assimilazione trovi applicazione per il coniuge non residente anche in presenza di altro fabbricato abitativo che lo stesso utilizza come abitazione principale, proprio perché si tratta di assimilazione oggettiva e non soggettiva.

Nello specifico della fattispecie di assimilazione ad abitazione principale di cui all'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 2), si segnala che la stessa ha trovato estensione con l'entrata in vigore dell'articolo 4 comma 1 della L.P. n. 9/2017. Tale norma (che appunto ha novellato l'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 2)) costituisce adeguamento del concetto di "fabbricato assimilato ad abitazione principale" alle nuove modalità di cessazione degli effetti civili del matrimonio disciplinate dall'articolo 12 del D.L. n. 132/2014. La formulazione dell'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 2 in vigore fino alla novella assimilava ad abitazione principale la casa coniugale assegnata ad uno dei due (ex) coniugi, ma prescriveva l'esistenza di un "*provvedimento di assegnazione*", identificato con la sentenza del Giudice (che provvede anche alla disciplina patrimoniale dei rapporti fra gli ex coniugi). Con la nuova possibilità riconosciuta ai coniugi di sciogliere il matrimonio senza necessità di una sentenza (che costituisce appunto di norma il "provvedimento" previsto dalla norma IM.I.S.), disciplinata dal citato articolo 12 del D.L. n. 132/2014, il provvedimento in parola, necessario ai fini IM.I.S. per costituire il presupposto tributario dell'assimilazione, esiste (essendo rappresentato dell'atto formato e presentato al Comune dai coniugi ed acquisito dall'Ufficiale di Stato Civile), ma per interpretazione ministeriale (Circolare n. 6/2015 del Ministero dell'Interno) tale atto non può contenere elementi patrimoniali, compresa la volontà di assegnazione del fabbricato. In base a tale quadro, il fabbricato "assegnato" ad uno dei coniugi con la procedura di cui al citato articolo 12 comma 6 non poteva quindi essere assimilato ad abitazione principale ai fini IM.I.S. per carenza di uno degli elementi costitutivi della fattispecie (il provvedimento appunto). La nuova previsione ora aggiunta all'articolo 5 comma 2 lettera b) n. 2 garantisce l'assimilazione in parola, in presenza:

- a) dell'atto presentato dai due (ex) coniugi all'Ufficiale di Stato Civile, se lo stesso
- b) viene accompagnato, ai fini specificamente ed esclusivamente IM.I.S., da una comunicazione (presentata dal proprietario non assegnatario del fabbricato) ai sensi dell'articolo 11 comma 4 (vedi Paragrafo 6.1). La comunicazione integra, ai fini tributari IM.I.S., gli effetti patrimoniali dell'atto di cessazione degli effetti civili del matrimonio depositato innanzi l'Ufficiale di Stato Civile; ha natura costitutiva del diritto all'assimilazione; deve essere ripresentata in caso di variazione della situazione pattuita tra i due (ex) coniugi (ed in caso di mancata presentazione della variazione si applicano le sanzioni di cui all'articolo 11 comma 3, vedi Paragrafi 6.1 e 7.2). Si sottolinea che la norma non prevede un termine di prescrizione per la sua presentazione (né il Comune può fissarlo con il Regolamento, non trattandosi di assimilazione decisa in via facoltativa dal Comune stesso, vedi Paragrafi 2.2.2 e 6.1), ma alla luce della natura costitutiva che la contraddistingue l'assimilazione non interviene fino alla sua presentazione.

Il presupposto dell'assimilazione ad abitazione principale per questa specifica fattispecie è quindi costituito dalla presenza contemporanea e reciprocamente complementare del provvedimento dei coniugi di cui all'articolo 12 del D.L. n. 132/2014 e della comunicazione costitutiva di cui all'articolo 11 comma 4.

2.2.2 Le assimilazioni facoltative

L'articolo 8 comma 2 prevede per alcune fattispecie la facoltà in capo al Comune di assimilare ad abitazione principale talune tipologie di fabbricati abitativi. Si tratta, nello specifico, della u.i.u. posseduta (a titolo di proprietà, usufrutto o abitazione) da soggetti che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari (comma 2 lettera a)); della u.i.u. concessa in comodato gratuito a parenti o affini entro il secondo grado (comma 2 lettera b)); dell'unica u.i.u. (posseduta a titolo di proprietà o usufrutto) da cittadini italiani residenti all'estero ed iscritti all'AIRE. Fermo restando che il minor gettito per tali assimilazioni ricade interamente sul bilancio del Comune (articolo 14 comma 2), e che, ai sensi dell'articolo 11 comma 2, la fruizione di tali assimilazioni (che comportano anche in questo caso l'applicazione agevolata dell'IM.I.S. secondo la fattispecie dell'abitazione principale) può essere subordinata alla presentazione di una comunicazione (vedi Paragrafo 6.1), nel dettaglio delle singole fattispecie si specifica che:

- a) per la fattispecie del comma 2 lettera a), a partire dal periodo d'imposta 2017 l'articolo 14 comma 2 lettera a) della L.P. n. 20/2016 ha modificato (completamente sostituito) la norma. La nuova formulazione, se non innova sul piano sostanziale né i presupposti né le modalità di applicazione dell'assimilazione ad abitazione principale ivi prevista rispetto alla previsione in vigore fino al 2016, ne definisce però più puntualmente la portata, anche alla luce di alcuni dubbi interpretativi emersi. Viene chiarito, in particolare, che:
 1. l'assimilazione si applica solo se il fabbricato posseduto da soggetto che acquisisce la residenza in casa di riposo o istituto sanitario era qualificato, al momento del cambio della residenza stessa, come "abitazione principale" dello stesso soggetto (e quindi con riferimento all'articolo 5 comma 2 lettera a), vedi Paragrafo 2.1);
 2. l'assimilazione si applica in ogni caso ai fabbricati di cui al punto 1. nei quali continuino a risiedere anagraficamente il coniuge o i parenti o gli affini entro il secondo grado del soggetto ricoverato (e possessore);
 3. l'assimilazione si applica ai fabbricati di cui al punto 1 comunque utilizzati (quindi anche tenuti a disposizione) purché l'utilizzo stesso, da parte di chiunque, avvenga a titolo non oneroso (e quindi non solo in caso di locazione ma in base a qualsiasi presupposto giuridico, anche atipico, dal quale derivi un utile economico per il possessore ora ricoverato);
- b) per la fattispecie del comma 2 lettera b) l'assimilazione è riconosciuta per una sola u.i.u. nel caso in cui il proprietario conceda in comodato più fabbricati. Inoltre, il Comune può scegliere se riconoscere l'assimilazione sia ai parenti che agli affini, oppure ad una sola di queste due tipologie di soggetti. Il testo originario della norma fissava l'assimilazione al primo grado di parentela o di affinità. Con l'articolo 3 comma 1 lettera a) della L.P. n. 9/2015, che ha modificato in tal senso l'articolo 8 comma 2 lettera b), la facoltà è stata estesa ai parenti e/o affini di secondo grado³⁰. In ogni caso il comodatario deve utilizzare il fabbricato secondo i presupposti dell'abitazione principale (residenza anagrafica e dimora abituale). E' appena il caso di precisare che soggetto passivo, in caso di comodato, rimane il possessore (comodante), che applica l'imposta per la u.i.u. data in comodato secondo le modalità dell'abitazione principale anche in aggiunta alla propria abitazione principale. Infine, come meglio illustrato al Paragrafo 5.1, il Comune deve prevedere in Regolamento le modalità giuridiche per la dimostrazione della sussistenza effettiva del comodato;
- c) per la fattispecie del comma 2 lettera d), ai fini del riconoscimento dell'assimilazione il fabbricato non deve risultare locato né concesso in comodato a soggetti terzi. Inoltre il beneficiario deve risultare pensionato nel Paese straniero di residenza (pensione quindi straniera). Poiché la norma in esame è identica a quella in vigore a livello statale, si rinvia all'illustrazione della materia contenuta nella Risoluzione M.E.F. n. 6/DF del 26 giugno 2015 pubblicata sul sito del Servizio Autonomie Locali, come integrata dalla Risoluzione n.

³⁰ La nuova facoltà è esercitabile fin dal periodo d'imposta 2015 con deliberazione eventualmente adottata entro il 30 luglio 2015 ai sensi dell'articolo 9bis della L.P. n. 36/1993.

10/DF del 5 novembre 2015³¹. A partire dal periodo d'imposta 2017 questa fattispecie di assimilazione risulta estesa (se esercitata dal Comune) anche alle eventuali pertinenze del fabbricato abitativo. Questo alla luce della modifica intervenuta all'articolo 5 comma 2 lettera b) ad opera dell'articolo 14 comma 1 della L.P. n. 20/2016. La formulazione dell'articolo 5 comma 2 lettera b) in vigore fino al 31.12.2016 non consentiva l'assimilazione delle pertinenze, visto il suo riferimento testuale solo alle fattispecie di assimilazione di cui alle lettere a) (soggetti ricoverati in istituti di ricovero o sanitari) e b) (comodato a parenti e/o affini entro il secondo grado).

Si ritiene che gli elementi sottesi alla sussistenza ed alla corretta fruizione delle assimilazioni facoltative possono essere richiesti al contribuente con la comunicazione di cui all'articolo 11 comma 2.

L'articolo 8 comma 2 lettera e) prevede una facoltà alternativa in capo al Comune rispetto all'assimilazione ad abitazione principale per le due fattispecie di cui alle lettere a) e b). L'alternativa si concretizza nella previsione di una aliquota agevolata senza applicazione della detrazione. Alla luce della nuova formulazione dell'articolo 5 comma 6 lettera a), e della più volte ricordata aliquota pari allo 0,00% per le abitazioni principali, fattispecie assimilate e pertinenze tranne i fabbricati delle categorie catastali A1, A8 ed A9, si deve ora ritenere che la facoltà del Comune di istituire un'aliquota agevolata alternativa all'assimilazione possa arrivare fino all'esenzione (aliquota dello 0,00% per tutti fabbricati abitativi rientranti in questa fattispecie, tranne che per i fabbricati A1, A8 ed A9 che continuano a mantenere la soglia minima di aliquota (ai fini di questa facoltà) dello 0,35%). Appare opportuno che il Comune, in sede di Regolamento effettui tale opzione se ritiene di procedere comunque all'agevolazione di queste fattispecie. Si sottolinea che la normativa nel suo complesso non consente facoltà intermedie tra l'assimilazione di queste fattispecie ad abitazione principale e la previsione di aliquota agevolata.

2.3 I fabbricati pertinenziali

L'articolo 5 comma 2 lettera d) fornisce la definizione di fabbricato pertenziale. Tale definizione trova applicazione IM.I.S. per il collegamento delle pertinenze all'abitazione principale o alle fattispecie assimilate, in quanto a tali fabbricati (pertinenziali) si applica l'aliquota agevolata delle abitazioni principali e l'eventuale parte di detrazione non utilizzata per la u.i.u. abitativa (articolo 5 comma 6 lettera a)). In sede interpretativa è possibile fissare i seguenti punti rilevanti:

- a) la pertinenza è individuata con esclusivo riferimento agli articoli 817 e 818 del Codice Civile, non essendo prevista alcuna specifica definizione tributaria. Allo stesso modo, l'eventuale presenza di clausole contrattuali in fase di costituzione di diritti reali sul fabbricato, o l'iscrizione di "pertinenzialità" al Libro Fondiario non assume alcun rilievo a livello tributario. E' quindi necessario sia un elemento oggettivo (e cioè che il fabbricato pertenziale sia a servizio dell'abitazione, anche se non direttamente collegato ad esso³²)

³¹ In particolare con questa seconda pronuncia si precisa che il cittadino italiano iscritto all'A.I.R.E. può essere proprietario, nel territorio nazionale, di più fabbricati abitativi, e che però ad uno solo di essi si applica l'eventuale assimilazione ad abitazione principale (più la pertinenza) ricorrendo gli altri presupposti di legge (in particolare il godimento di pensione nello Stato di residenza).

³² La giurisprudenza e l'interpretazione amministrativa hanno ammesso che la pertinenza ai fini I.C.I./IM.U.P. (ed ora IM.I.S. vista la sostanziale coincidenza di normativa su questo aspetto) possa essere fisicamente "separata" dalla cosa principale (l'appartamento). In altre parole: non è necessario che il garage sia conglobato nello stesso fabbricato o sia comunque adiacente al fabbricato abitativo del quale costituisce pertinenza. L'elemento essenziale è che sia dimostrabile univocamente che quel garage è ad esclusivo servizio dell'appartamento. Di volta in volta questo principio deve essere verificato nei casi concreti. Ad esempio, un garage posto in un Comune diverso da quello dell'appartamento, oppure destinato ad un uso promiscuo (ad esempio anche come deposito agricolo), oppure locato a terzi, non potrà essere "pertenziale", mancando il vincolo oggettivo. Viceversa, una distanza anche non marginale (qualche centinaio di metri) non preclude, se si dimostra l'uso funzionale all'appartamento, il riconoscimento della pertinenzialità.

che uno soggetto (il titolare dei diritti reali sull'abitazione deve coincidere con il titolare dei diritti reali sulla pertinenza³³).

- b) il numero massimo di fabbricati riconoscibili come pertinenziali è di 2 (mentre per l'I.M.U.P. era di 3), rientranti nelle categorie catastali C2, C6 o C7. La novità rispetto all'I.M.U.P. è che non vi è più limite catastale per le due pertinenze, nel senso che le stesse possono rientrare anche nella stessa categoria (ad esempio C6). La norma inoltre non prevede la fattispecie delle "pertinenze conglobate nell'abitazione" (come accadeva nel caso dell'I.M.U.P.), per cui la scelta delle due (eventuali) pertinenze va sempre effettuata con riferimento a fabbricati autonomamente censiti in Catasto;
- c) è facoltà (e non obbligo) del contribuente comunicare al Comune l'identificazione delle pertinenze. Come meglio specificato nel Paragrafo 6.3, in sede di primo invio del modello precompilato di versamento il Comune può utilizzare i dati già in suo possesso, relativamente alle pertinenze, delle banche dati formate in vigenza dell'I.M.U.P.. Sarà cura del contribuente, una volta ricevuto il quadro dei propri fabbricati come determinato dal Comune, collaborare per la corretta definizione delle effettive pertinenze nei nuovi termini voluti dal legislatore IM.I.S.. Diversamente, il Comune potrà procedere in sede di verifica ed accertamento.

2.4 Gli altri fabbricati abitativi

Nell'ambito della fattispecie generale dei "fabbricati abitativi" la categoria degli "altri fabbricati abitativi" assume carattere di residualità. Infatti l'articolo 5 comma 2 lettera c) fornisce la definizione in senso negativo, e cioè come la u.i.u. catastalmente rientrante nelle categorie A (eccetto la A10, vedi Paragrafo 2.1) nella quale il possessore non risiede anagraficamente. Quindi, in concreto, una volta identificate le u.i.u. appartenenti alla tipologia delle "abitazioni principali" o delle fattispecie assimilate, tutte le altre u.i.u. abitative sono da considerarsi, anche ai fini dell'aliquota e della manovra tributaria del Comune, come "altri fabbricati" (e loro pertinenze, che seguono peraltro la stessa modalità di applicazione dell'IM.I.S. prevista per gli "altri fabbricati abitativi" dei quali costituiscono appunto pertinenza³⁴).

2.4.1 I fabbricati utilizzati come B&B

Come più volte illustrato, la normativa IM.I.S. si caratterizza per una impostazione generale volta a distinguere in modo il più netto e certo possibile le diverse fattispecie impositive (vedi in particolare il Paragrafo 1.2). Su questo presupposto, per il corretto inquadramento dei fabbricati destinati all'uso come B&B, si deve rilevare che alla luce dell'articolo 5 comma 1 tutte le fattispecie impositive disciplinate dai successivi commi dello stesso articolo 5 devono essere interpretate alla luce del principio per il quale (come illustrato nelle premesse della presente Parte 2) il concetto di "fabbricato" va identificato nella minima unità immobiliare urbana (u.i.u.) iscrivibile (o che deve essere iscritta) in Catasto e quindi, concretamente, nel subalterno della p.ed. (se esistente) ovvero nella p.ed. stessa. Nel caso dei B&B quindi la u.i.u. iscritta in Catasto con propria p.ed. o proprio subalterno in categoria abitativa, nella quale il soggetto passivo abbia posto la propria residenza anagrafica e la dimora abituale, dovrà essere considerata come rientrante nella fattispecie IM.I.S. "abitazione principale" ai sensi dell'articolo 5 comma 2 lettera a), e questo anche se una parte del fabbricato (cioè del sub.) è destinata ad attività di B&B. Viceversa, se l'attività di B&B è svolta in

³³ In caso di contitolarità parziale (ad esempio un coniuge proprietario nella misura del 100% dell'abitazione ma solo del 50% della pertinenza), sulla quota della pertinenza posseduta dall'altro coniuge si applica la fattispecie IM.I.S. degli "altri fabbricati", mancando il collegamento soggettivo tra questa quota di pertinenza e l'abitazione. In questo senso, ad esempio, la Sentenza n. 4955/2005 della Corte di Cassazione

³⁴ La distinzione può avere rilievo nell'evoluzione temporale del fabbricato. Ad esempio una seconda casa (cioè "altro fabbricato abitativo" dotata di pertinenza come definita al Paragrafo 2.3) può diventare "abitazione principale" se il possessore ed il suo nucleo familiare fissano in essa la residenza e la dimora abituale. In questo caso la pertinenza, già qualificata come tale in regime tributario di "altro fabbricato abitativo", diventa automaticamente pertinenza dell'abitazione principale, con le conseguenze del caso in materia di aliquota e detrazione.

altra u.i.u. (diversa cioè da quella nella quale il proprietario ha posto la residenza anagrafica), tale fabbricato è da considerarsi ai fini IM.I.S. “altro fabbricato abitativo” se rientrante nelle categorie catastali “A” (articolo 5 comma 2 lettera c)) oppure “altro fabbricato” se rientrante in altra categoria catastale (articolo 5 comma 2 lettera e)). Con riferimento ad entrambi i casi, si segnala peraltro che l’articolo 5 comma 4 richiama l’applicabilità, all’IM.I.S., dell’articolo 1 commi 336 e 337 della L. n. 311/2004. Come illustrato al Paragrafo 1.5 lettera c), questo significa che il Comune, se ritiene che il quadro degli accatastamenti come riportato nelle visure non sia più adeguato all’effettiva realtà dell’immobile, può darne segnalazione al Catasto per le verifiche e per l’eventuale revisione. Tale principio, alla luce di quanto fin qui illustrato, si applica anche ai locali destinati a B&B. Se il Comune ha il dubbio che gli stessi possano, in linea teorica, trovare una propria autonomia catastale (cioè con attribuzione di uno specifico subalterno) vista la loro configurazione, e quindi rientrare in autonoma fattispecie impositiva diversa dall’abitazione principale o, al limite (vista l’attività di tipo commerciale in essi svolta), in diversa categoria catastale rispetto al gruppo “A”, può chiedere la verifica al competente Ufficio territoriale del Catasto.

PARTE 3: I FABBRICATI DI TIPO PRODUTTIVO

3.1 I fabbricati di tipo produttivo in generale

L'articolo 5 comma 2 lettera e) fornisce una definizione residuale degli "altri fabbricati". In sostanza, è "altro fabbricato" ai fini IM.I.S. ogni edificio che non rientri nelle definizioni di "fabbricato abitativo" (o pertinenziale, o assimilato) come illustrato nella Parte 2. E' opportuno sottolineare che la normativa IM.I.S. non opera ulteriori distinzioni entro questa tipologia di fabbricati, in quanto viene utilizzata la formula "destinato a qualunque finalità o utilizzo". Fanno eccezione unicamente i fabbricati strumentali all'attività agricola, per i quali il legislatore ha predisposto (articolo 5 comma 2 lettera f)) una specifica definizione, e per i quali si rinvia al Paragrafo 3.2.

Questa definizione ampia e residuale rispetto alle altre tipologie di fabbricati assume rilevanza in materia di aliquote. Se in senso ordinario l'aliquota è fissata per questi fabbricati nella misura dello 0,86% (articolo 5 comma 6 lettera c), aumentabile fino all'1,31% e riducibile fino a zero, senza applicazione di detrazioni o deduzioni), per i periodi d'imposta 2015, 2016, 2017, 2018 e 2019 l'articolo 14 stabilisce una diversa articolazione (anche per i singoli anni) delle aliquote per i fabbricati rientranti nelle categorie catastali ivi individuate (vedi Paragrafo 1.6). Questa statuizione, ancorché derogatoria per alcuni periodi d'imposta, appare coerente con l'impostazione generale del sistema di aliquote per questa tipologia di fabbricati. L'articolo 5 comma 6 lettera c) infatti consente al Comune di diversificare l'aliquota (nei limiti minimo e massimo sopra individuati) anche per singola categoria catastale. Questa facoltà, che non è applicabile ai fabbricati di tipo abitativo proprio perché costituisce norma speciale riferita unicamente agli "altri fabbricati" come qui definiti, costituisce una delle innovazioni più importanti dell'IM.I.S. rispetto ai precedenti tributi immobiliari, in quanto consente al Comune di articolare la propria politica fiscale in senso puntuale ed orientato, potenzialmente, alla ripartizione del carico fiscale in rapporto alla composizione economica e catastale del proprio territorio. E quindi, in questo senso, la previsione del legislatore di aliquote agevolate dal 2015 al 2019 (salva la facoltà riconosciuta comunque al Comune di operare ulteriori scelte, ma fermo restando il vincolo fissato dai Protocolli in materia di Finanza Locale 2015, 2016 e 2017 in ordine all'impegno di non aumentare per le attività produttive l'aliquota ordinaria) solo per alcune categorie catastali di "altri fabbricati" e non per tutte, rientra in questa impostazione normativa di fondo.

La base imponibile dei fabbricati di tipo produttivo è costituita dalla rendita catastale moltiplicata per i coefficienti previsti per ciascuna categoria catastale dall'articolo 5 comma 3. Fanno eccezione i fabbricati appartenenti al gruppo D ancora privi di rendita per i quali, ai sensi dell'articolo 5 comma 5, si applica la regola di determinazione della base imponibile di cui all'articolo 5 comma 3 del D.L.vo n. 504/1992, e cioè il valore derivante dalle scritture contabili aziendali rivalutato con i coefficienti approvati ogni anno con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze. Si tratta comunque di fattispecie ormai residuale, e ulteriormente riducibile nella sua consistenza con la richiesta esplicita da parte del Comune al Catasto di procedere all'attribuzione della rendita. Solo per inciso, si ricorda che i fabbricati di tipo produttivo rientranti nel gruppo catastale D e temporaneamente inseriti nel gruppo F11 in attesa di attribuzione (o variazione) della rendita catastale continuano ad essere soggetti all'IMIS ai sensi dell'articolo 5 comma 5³⁵.

Dal periodo d'imposta 2016 l'articolo 1 commi da 21 a 24 della L. n. 208/2015 modifica le modalità catastali di calcolo della rendita dei fabbricati iscritti nelle categorie D ed E (produttivi). In sintesi, da tale data viene esclusa dal calcolo della rendita la componente riferita al valore dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti funzionali al processo produttivo (cioè la quota

³⁵ E quindi con determinazione dell'imposta in via provvisoria e salvo conguaglio, a partire dalla data di richiesta di attribuzione o modifica della rendita, secondo il principio fissato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza n. 3160/2011, interpretativa dell'articolo 5 comma 3 del D.L.vo n. 504/1992.

dei c.d. “imbullonati”). Questo si tradurrà, presumibilmente, nell’attribuzione di rendite inferiori a quelle fin qui determinate per i nuovi fabbricati. Relativamente ai fabbricati dei gruppi D ed E già iscritti in Catasto con rendita propria (nella quale evidentemente è presente anche la componente di valore riferita agli “imbullonati”), i commi 22 e 23 prevedono la possibilità per i contribuenti di presentare entro il 15 giugno 2016 al Catasto una richiesta di revisione della rendita stessa per scorporare anche per essi la quota tecnologica del valore. La nuova rendita attribuita ai fabbricati in parola a seguito di tali istanze trova applicazione tributaria (e quindi anche all’IM.I.S.) con effetto retroattivo dall’1.1.2016. Si deve ritenere invece che le richieste presentate successivamente al 15 giugno 2016 porteranno ad una modifica della rendita solo per il futuro (per l’IM.I.S. dal mese successivo, vedi Paragrafo 1.2.1).

Si segnala inoltre che l’articolo 18 comma 5 della L.P. n. 21/2015, introducendo il nuovo comma 9quater nell’articolo 10, stabilisce che per i fabbricati compresi nella categoria catastali D1 che nel corso del 2016 venissero riaccatastati in categoria C3 su istanza del proprietario (presentata entro il termine perentorio del 31.12.2016), la rendita attribuita in categoria C3 acquisisce efficacia retroattiva dall’1.1.2016, e quindi per l’intero periodo d’imposta 2016.

Per entrambe le fattispecie, in caso di versamenti effettuati dal contribuente utilizzando una rendita catastale diversa da quella definitivamente attribuita dopo il riaccatastamento, il contribuente stesso ha diritto al rimborso ovvero il Comune ha titolo per il recupero della maggiore imposta in sede di accertamento (senza sanzioni ed interessi) secondi i principi sopra illustrati (in particolare la nota n. 35). Si vedano in questo senso le procedure ordinarie di rimborso e di accertamento applicabili a questi due casi come illustrate ai Paragrafi 7.1 e 7.4.

3.2 I fabbricati strumentali all’attività agricola

Nell’ambito dei fabbricati diversi da quelli abitativi (e definiti genericamente come “produttivi” in questa sezione), una fattispecie particolare è rappresentata dai fabbricati strumentali all’attività agricola. Questa fattispecie è stata oggetto, in vigenza dell’I.C.I. e dell’IMU.P., di numerosi interventi legislativi ed interpretativi, che hanno generato una stratificazione complessa e frequente contenzioso. L’articolo 5 comma 2 lettera f) fornisce una definizione univoca per questa tipologia di fabbricati, superando quindi tutta l’evoluzione precedente. In sostanza, l’identificazione dei “fabbricati strumentali all’attività agricola” ai fini IM.I.S. è effettuata solo ed esclusivamente con riferimento al dato catastale, e quindi su un piano unicamente oggettivo. Se quindi il fabbricato risulta catastalmente qualificato come “rurale strumentale”, l’applicazione dell’IM.I.S. avverrà secondo l’aliquota e la deduzione d’imponibile di cui all’articolo 5 comma 6 lettera d) (aliquota dello 0,1%, aumentabile allo 0,2% o riducibile a zero, e deduzione pari ad € 550,00=, per il solo 2015 pari ad € 1.000,00= e per i periodi d’imposta dal 2016 al 2019 pari ad € 1.500,00= ai sensi dell’articolo 14 comma 6), e perciò senza la necessità di ulteriori verifiche sulle caratteristiche soggettive del possessore. Si fissano i seguenti punti applicativi:

- a) l’identificazione catastale è effettuata o con riferimento all’inclusione del fabbricato nella categoria D10 (sempre) o, se il fabbricato è incluso in altra categoria, alla presenza della dizione che attesta (in base alla normativa statale succedutasi nel tempo) la ruralità strumentale (non abitativa) del fabbricato medesimo³⁶. Si tratta quindi di una fattispecie speciale (tributariamente agevolativa, vista l’aliquota ridotta e la previsione di una deduzione) individuata solo sul piano oggettivo;
- b) la deduzione è applicata sulla rendita catastale, e quindi prima della rivalutazione con il coefficiente moltiplicatore 68,25 (articolo 5 comma 3 lettera d)) che fissa il valore sul quale si calcola l’imposta. La previsione letterale dell’articolo 5 comma 6 lettera d) (“dalla rendita

³⁶ E’ opportuno precisare che la presenza nell’annotazione sulla visura catastale della parola “RESPINTO” in riferimento al fabbricato strumentale all’attività agricola, indica che il Catasto, a seguito dei controlli effettuati, non ha accolto l’istanza del proprietario volta al riconoscimento del carattere di ruralità strumentale del fabbricato. Tale annotazione negativa equivale all’inesistenza della strumentalità agricola anche con effetto retroattivo (e con conseguente legittimazione del Comune all’accertamento per gli anni pregressi).

catastale del fabbricato è dedotto”) impedisce ogni interpretazione contraria, visto il riferimento alla “rendita catastale” e non al “valore catastale” di cui all’articolo 5 comma 3 (base imponibile dei fabbricati). Analogamente, la quantificazione della deduzione per il 2015 in € 1.000,00= ed in € 1.500,00= per i periodi d’imposta dal 2016 al 2019 viene effettuata dall’articolo 14 comma 6 in relazione alla fattispecie dell’articolo 5 comma 6 lettera d), e quindi sempre alla rendita e non al valore. Come già evidenziato al Paragrafo 1.6 lettera c), la deduzione si applica alla rendita catastale senza alcun suo frazionamento in funzione dei mesi di possesso o di sussistenza dei requisiti di strumentalità agricola del fabbricato;

- c) l’utilizzo della deduzione come sopra definita evita anche ogni problema applicativo in caso di proprietà con percentuali di possesso diversificate. Infatti il calcolo della base imponibile va effettuato, come detto, riducendo preventivamente la rendita dell’importo di deduzione stabilito per legge e applicando sulla quota residua (se ne residua) il normale procedimento di calcolo dell’imposta e quindi, solo in questa fase, le percentuali di possesso dei proprietari;
- d) è opportuno sottolineare che in caso di deduzione superiore alla rendita catastale (e quindi con una base imponibile negativa), nessun credito d’imposta viene generato, ma ne consegue solo l’azzeramento dell’IM.I.S. dovuta per quel fabbricato;
- e) infine, si ricorda che se da un lato è normativamente fissato il principio del riferimento univoco alle risultanze catastali per identificare il fabbricato strumentale all’attività agricola (vedi sopra lettera a), è altrettanto vero che il Comune è tenuto segnalare al competente Ufficio del Catasto (per l’eventuale verifica) la presenza di elementi che possano far ritenere dubbio il permanere degli elementi soggettivi ed oggettivi che hanno portato all’accatastamento del fabbricato come rurale. Si vedano in questo senso le disposizioni dell’articolo 9 comma 3bis del D.L. n. 557/1993³⁷.

³⁷ Ai sensi dell’articolo 12 comma 5 il rinvio all’articolo 9 comma 3bis del D.L. n. 557/1993 è in senso dinamico. Ciò significa che se in futuro verrà modificata dal legislatore statale la definizione di “fabbricato strumentale all’attività agricola”, anche le risultanze catastali verranno modificate ai fini IM.I.S..

PARTE 4: I TERRENI AGRICOLI E LE AREE EDIFICABILI

4.1 I terreni agricoli

L'articolo 7 comma 1 lettera a) stabilisce l'esenzione per i terreni agricoli. In base alla formulazione normativa, si tratta di esenzione oggettiva (e quindi senza riferimento a qualità soggettive, anche professionali, del possessore), urbanisticamente determinata (e cioè esclusivamente in base alla qualificazione data dal PRG al terreno, e senza distinzione tra le varie tipologie di terreno comunque a destinazione d'uso agricolo previste nello strumento urbanistico), indipendente da ogni altro elemento vigente per I.C.I. ed I.MU.P. (ad esempio la qualificazione di "montanità" del terreno) e senza riferimento all'effettivo utilizzo agricolo effettivo (per cui sono esenti anche i terreni incolti). La medesima norma prevede una sola eccezione all'esenzione, e cioè il periodo temporale durante il quale sul terreno viene posto in essere un processo edificatorio. In questo caso il terreno cambia fattispecie tributaria, venendo assimilato ad area edificabile e diventando quindi imponibile IM.I.S. secondo le modalità di cui all'articolo 6 comma 3 lettera c) ed all'articolo 6 comma 4 lettera c) (nel dettaglio vedi il Paragrafo 4.3).

4.2 Le aree edificabili

L'articolo 6 comma 1 fornisce la definizione del presupposto d'imposta per quanto riguarda le "aree edificabili", e si tratta di una definizione ampia ed onnicomprensiva, basata unicamente sul dato urbanistico oggettivo. Per area edificabile, prevede la norma, si deve intendere "l'area utilizzabile a qualsiasi scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale comunale". Il comma prosegue poi precisando che "per scopo edificatorio s'intende la possibilità, anche solo potenziale, di realizzare fabbricati o ampliamenti di fabbricati, destinati a qualsiasi uso, per i quali sussiste l'obbligo di iscrizione o di modifica dell'iscrizione catastale". Questa duplice statuizione supera in modo univoco molte delle incertezze interpretative sorte su questa fattispecie impositiva in vigenza dell'I.C.I. e dell'I.MU.P.. In particolare, appare nettamente distinto, a livello interpretativo ed applicativo, il concetto di "presupposto d'imposta" da quello di "determinazione della base imponibile". Si fissano i seguenti punti:

- a) la definizione del presupposto "area edificabile" va ricercata nella cartografia del PRG e nelle relative norme di attuazione comunali³⁸. La necessità di una pianificazione di dettaglio (ad esempio un piano di lottizzazione) non incide sul presupposto d'imposta ma solo sulla determinazione del valore della base imponibile;
- b) la previsione ampia ed onnicomprensiva della norma sposta ogni prospettiva interpretativa unicamente sul dato oggettivo di "edificabilità" e non su quello della destinazione d'uso dell'area. In particolare, si sottolinea che qualsiasi area che consenta la realizzazione di fabbricati o ampliamento di fabbricati già esistenti è soggetta al tributo, senza ulteriori distinzioni (vedi di seguito per le eccezioni). Di conseguenza, le aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità sono soggette all'IM.I.S. se lo strumento urbanistico prevede, su di esse, la possibilità di realizzare fabbricati, e viceversa;
- c) la possibilità edificatoria viene strettamente correlata alla potenzialità giuridica del terreno alla realizzazione di nuovi fabbricati o ampliamenti di fabbricati esistenti. E' importante sottolineare che il legislatore ha posto il presupposto non sul piano dell'effettiva possibilità edificatoria, ma su quello della previsione normativa (cartografica e regolamentare), e quindi della mera possibilità anche solo potenziale. In altre parole: la qualificazione data dal PRG ad un terreno che lo faccia rientrare tra le fattispecie urbanistiche che consentono in astratto l'edificazione fa concretizzare il presupposto dell'IM.I.S.;

³⁸ L'uso da parte del legislatore del termine "strumento urbanistico generale comunale" esclude ogni altra fonte normativa o amministrativa urbanistica per l'individuazione dell'edificabilità o meno di un terreno.

- d) la previsione correlata alla realizzazione di fabbricati o ampliamento di fabbricati, letta in combinato disposto con quanto illustrato nella lettera c), porta a considerare soggette ad IM.I.S. le aree che consentono unicamente ampliamenti di fabbricati (le c.d. “aree sature o consolidate”), anche in assenza, a livello territoriale limitrofo all’area, di edifici ampliabili. La prima recente giurisprudenza della Commissione Tributaria di Trento conferma questa interpretazione³⁹. Questo naturalmente può incidere anche in modo molto significativo sul valore del terreno (vedi Paragrafi successivi di questa parte), ma non sul presupposto d’imposta⁴⁰;
- e) l’eccezione a questa previsione è data dai terreni qualificati dal PRG come agricoli (o comunque non rientranti in categorie urbanistiche edificabili, ad esempio il verde privato) anche se gli stessi consentono la possibilità di edificare o ampliare fabbricati. Si veda il paragrafo 4.3 per l’assimilazione di tali terreni alle aree edificabili durante l’edificazione effettiva;
- f) per quanto concerne il concetto di “pertinenzialità” di un terreno edificabile rispetto ad un fabbricato, l’ultimo periodo dell’articolo 6 comma 1 rinvia alla definizione già in vigore per l’I.C.I. e l’I.M.U.P. (articolo 817 del Codice Civile, con rinvio confermato anche dall’articolo 6 comma 2 lettera c)). In particolare quindi, basandosi sulla giurisprudenza attualmente consolidata della Corte di Cassazione, si deve ritenere “pertinenziale” un’area edificabile (come sopra definita) “catastalmente graffata” al fabbricato (in qualunque presupposto d’imposta IM.I.S. rientrante) del quale costituisce pertinenza, ovvero modificata in modo stabile ed irreversibile per impedirne l’utilizzo edificatorio. Il riferimento all’articolo 817 del Codice Civile richiede inoltre l’elemento soggettivo, e cioè la coincidenza tra possessore del fabbricato e possessore del terreno.

Il riferimento univoco ed esclusivo operato dal legislatore provinciale al presupposto urbanistico fa inoltre ritenere applicabile l’articolo 2 comma 1 lettera b) del D.L.vo n. 504/1992, nella parte in cui afferma che l’edificabilità dell’area è attestata dal competente ufficio comunale. Viceversa, la disposizione di cui all’articolo 31 comma 20 della L. n. 289/2002, che impone al Comune di dare comunicazione al proprietario dell’intervenuta edificabilità dei terreni a seguito di approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale, deve intendersi ora sostituita ai fini IM.I.S. dall’articolo 40 della L.P. n. 15/2015. Tale norma conferma l’obbligo di inviare al contribuente la comunicazione in parola, ma rispetto alla disciplina statale introduce due novità:

- comma 1: la comunicazione non deve avvenire necessariamente ed esclusivamente a mezzo di Raccomandata A/R (come previsto dalla normativa statale richiamata), ma il Comune la può effettuare con qualsiasi mezzo che ne garantisca la conoscenza giuridica certa (notifica, PEC). La norma quindi risulta “aperta” anche a future nuove modalità;
- comma 3: viene esplicitamente fissato in legge il principio della disapplicazione di sanzioni ed interessi in caso di mancato o tardivo versamento dell’IM.I.S. da parte del contribuente in presenza dell’omessa o intempestiva comunicazione da parte del Comune dell’intervenuta edificabilità dell’area, mentre l’imposta è comunque dovuta (anche a seguito di

³⁹ Ci si riferisce in particolare alle Sentenze n. 203/2016 (depositata in data 31 agosto 2016) e n. 240/2016 (depositata in data 18 ottobre 2016) della Commissione Tributaria di Primo Grado – rispettivamente Sezioni 1 e 2. Le pronunce si riferiscono all’I.C.I., e quindi l’orientamento, se confermato, potrà trovare a maggior ragione applicazione all’IM.I.S. vista la diversa formulazione normativa dei due tributi. In materia di I.C.I. infatti la norma statale (articolo 2 comma 1 lettera b) del D.L.vo n. 504/1992) non opera alcun riferimento esplicito alle aree che consentono unicamente l’ampliamento volumetrico di fabbricati esistenti, ma la Commissione Tributaria ha incluso (in via interpretativa) nel presupposto d’imposta anche le aree aventi questa destinazione urbanistica. Viceversa, per l’IM.I.S. l’articolo 6 comma 1 afferma esplicitamente l’imponibilità delle aree che consentono solo ampliamenti volumetrici, per cui l’orientamento giurisprudenziale appare a maggior ragione applicabile alla nuova imposta.

⁴⁰ Si rinvia al paragrafo 1.7 sezione lettera a-ter) per l’illustrazione della facoltà riconosciuta ai Comuni a partire dal periodo d’imposta 2017 di prevedere l’esenzione per questa tipologia di aree edificabili.

accertamento). Questo principio era stato enucleato dalla giurisprudenza in vigenza dell'I.C.I.

Inoltre, sempre con riferimento alla L.P. n. 15/2015, si richiama la disposizione di cui all'articolo 45 comma 4. La norma non riveste un immediato riflesso tributario IM.I.S., ma costituisce un elemento potenzialmente utile per il contribuente nel caso in cui lo stesso non abbia un interesse al mantenimento della qualifica di "edificabile" del terreno e della conseguente soggezione all'imposta⁴¹. In sostanza, si tratta comunque di procedimento urbanistico, non tributario, ma che può essere utile portare a conoscenza dei contribuenti. Si sottolinea che la domanda di declassamento dell'area prevista dalla norma in analisi non costituisce diritto per il contribuente alla cessazione della qualifica di "edificabile" dell'area, in quanto in ogni caso spetta al Comune (nei termini temporali indicati dalla norma) adottare o meno il relativo provvedimento nel quadro dell'interesse pubblico generale. E' altresì importante evidenziare il vincolo decennale di non edificabilità previsto sull'area in caso di accoglimento della domanda di declassamento. Inoltre, si precisa che decorso il decennio l'area non riacquista automaticamente la propria qualifica di "edificabile", ma che da quel momento torna nella possibilità di riacquisirla purché a seguito degli ordinari procedimenti urbanistici di variazione del PRG.

Come già segnalato al Paragrafo 1.6 sezione lettera a-bis) n. 4, i commi 3 e 4 dell'articolo 46 della L.P. n. 20/2016 hanno modificato il comma 4 dell'articolo 45 della L.P. n. 15/2015 ed hanno introdotto il nuovo comma 4bis al medesimo articolo 45. Anche in questo caso si tratta di norme di natura urbanistica, che hanno riflesso sull'applicazione dell'IM.I.S. in relazione all'articolo 6 comma 2 lettera a) (vedi Paragrafo 4.2.1 lettera b)) ed alla facoltà di introduzione di un'aliquota agevolata di cui al nuovo articolo 8 comma 2 lettera g-ter) (Paragrafo 1.6 sezione lettera a-bis) n. 4). In sintesi, le nuove disposizioni urbanistiche prevedono che il Comune entro il 30 giugno di ogni anno deve valutare le istanze di modifica della destinazione urbanistica (da edificabile a non edificabile) pervenute entro il 31 dicembre dell'anno precedente, ed assumere i provvedimenti conseguenti (articolo 45 comma 4 della L.P. n. 15/2015 nella sua nuova formulazione). Se l'istanza non viene accolta, il Comune deve darne comunicazione motivata al soggetto che ha formulato la richiesta. In questo secondo caso l'area continua ad essere soggetta all'IM.I.S. in modo ordinario, salva la facoltà agevolativa (aliquota) illustrata appunto al Paragrafo 1.6 sezione lettera a-bis) n. 4. Se l'istanza viene accolta, l'IM.I.S. continua a trovare applicazione fino all'approvazione definitiva della variante urbanistica che trasforma l'area da edificabile a non edificabile, secondo quanto previsto dall'articolo 6 comma 2 lettera b) (vedi Paragrafo 4.2.1 sezione lettera b).

4.2.1 I limiti temporali per l'identificazione delle aree edificabili

Come illustrato al Paragrafo 1.2, tra le fattispecie "fabbricato" ed "area edificabile" non vi è mai sovrapposizione ma sempre alternatività su base temporale sequenziale. Si rende quindi indispensabile determinare il momento di inizio e quello di conclusione della qualifica di "area edificabile" impressa ad un terreno dallo strumento urbanistico generale comunale. L'articolo 6 comma 2 fornisce univocamente le definizioni per la fissazione di tali limiti temporali (inizio e fine del presupposto d'imposta "area edificabile"), nei seguenti termini:

- a) L'inizio dell'area edificabile: il legislatore, recependo un orientamento consolidato nella giurisprudenza della Corte di Cassazione in materia di I.C.I. ed I.M.U.P., ha fissato la data di inizio della soggezione di un terreno ad IM.I.S. per la fattispecie "area edificabile". Il riferimento è all'articolo 31 della L.P. n. 1/2008 (legge provinciale urbanistica), e quindi alla prima adozione da parte del Comune del PRG o della sua variante. La norma, più esattamente, prevede il termine "adozione preliminare", e tale formulazione va intesa come "la prima fase della variante urbanistica nella quale un terreno assuma la qualifica di

⁴¹ Si veda peraltro al Paragrafo 4.2.1 lettera b) n. 1 per l'illustrazione delle conseguenze tributarie intervenute a partire dal periodo d'imposta 2016 a seguito della modifica dell'articolo 6 comma 2 lettera a) riguardante proprio la cessazione dell'imponibilità delle aree edificabili con effetto retroattivo dalla domanda di declassamento del contribuente.

edificabile ai fini IM.I.S.”. Può trattarsi quindi anche della seconda adozione o dell’ultima. In funzione del calcolo su base mensile dell’imposta (articolo 2 comma 4, vedi Paragrafo 1.2.1) il terreno può quindi, in corso d’anno, transitare da una situazione di esclusione ad una di soggezione all’IM.I.S., e viceversa. Si sottolinea a questo proposito la necessità, in sede di determinazione del valore delle aree, di procedere ad una calmierazione dei valori stessi in funzione dell’evoluzione del procedimento urbanistico (vedi paragrafo 4.2.3), e l’opportunità, almeno per questa fattispecie, di prevedere il rimborso per le aree divenute inedificabili (tra una fase e l’altra del procedimento di approvazione del PRG, vedi Paragrafo 7.4.1). Si richiama inoltre l’obbligo di invio, dopo la prima adozione (cioè, come sopra illustrato, la prima in senso cronologico a seguito della quale il terreno assume la natura di “edificabile”), della comunicazione relativa alla intervenuta edificabilità dell’area come sopra illustrato (Paragrafo 4.2).

b) *La cessazione dell’area edificabile*: il comma 2 fissa tre eventi giuridicamente rilevanti al verificarsi (in alternativa e con precedenza temporale al primo di essi che si concretizza) dei quali l’area edificabile cessa e subentra o l’esonero o l’imposizione secondo la fattispecie “fabbricato”. Nello specifico si ha:

1. la modifica della destinazione urbanistica del terreno a seguito di nuovo PRG o variante, e secondo gli stessi presupposti sopra descritti (paragrafo 4.2). La differenza temporale tra inizio e fine dell’assoggettamento del terreno ad IM.I.S. sta nel fatto che l’inizio è dato dalla approvazione in prima lettura del PRG o della variante al PRG stesso, mentre la cessazione temporale della soggezione è costituita dal momento di approvazione definitiva dello strumento urbanistico che qualifica l’area come non edificabile. Su questo aspetto peraltro occorre rilevare che a partire dal periodo d’imposta 2016 l’articolo 18 comma 2 della L.P. n. 21/2015, novellando in tal senso l’articolo 6 comma 2 lettera a) qui in illustrazione, ha modificato in modo sostanziale il quadro fin qui delineato, che continua a trovare validità per il periodo d’imposta 2015. Dal 2016 invece la nuova disciplina prevede:

- A) la cessazione della soggezione IM.I.S. non è più fissata al momento dell’approvazione definitiva del nuovo PRG (o variante), ma alla prima adozione del nuovo strumento urbanistico da parte del Comune;
- B) per le aree edificabili declassate a “non edificabili” su richiesta del proprietario ai sensi dell’articolo 45 comma 4 della L.P. n. 15/2015 (vedi Paragrafo 4.2), la cessazione della soggezione ad IMIS del terreno è fissata alla data di presentazione dell’istanza di declassamento accolta;
- C) nel periodo intercorrente tra la prima adozione (o la domanda del proprietario) e l’approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico, l’IM.I.S. è dovuta e deve essere versata (ancorché con un valore commerciale ridotto, Paragrafo 4.2.3). L’effettivo declassamento (solo se ed in quanto confermato in via definitiva) derivante dall’approvazione finale del nuovo strumento urbanistico fa retroagire la cessazione della soggezione IM.I.S. ad uno dei due termini delle lettere a) e b), e costituisce titolo per la richiesta di rimborso (ordinaria, Paragrafo 7.4) da parte del contribuente relativamente all’IM.I.S. versata appunto nel periodo di perfezionamento dell’iter urbanistico. Tale richiesta di rimborso deve trovare obbligatorio accoglimento, pur non avendo natura di rimborso d’ufficio, in quanto in capo al Comune non vi è, per questa fattispecie e nei limiti temporali qui illustrati, alcuna discrezionalità, e quindi senza la necessità di una specifica previsione regolamentare (ferma restando la sua opportunità per motivi di trasparenza);
- D) la nuova data di cessazione della soggezione IM.I.S. costituisce anche nuovo termine di inizio per il riconoscimento del rimborso spettante al

contribuente se il Comune si è avvalso della facoltà di cui all'articolo 8 comma 2 lettera g) (Paragrafo 7.4.1). Questo secondo rimborso (se previsto nel regolamento comunale IM.I.S.) è aggiuntivo a quello sopra illustrato (come detto obbligatorio) e si riferisce al numero di periodi d'imposta stabiliti dal Comune (nel Regolamento appunto), il cui calcolo parte ora dalla data di approvazione in prima lettura della delibera urbanistica o dalla data di richiesta di declassamento dell'area presentata dal contribuente;

- E) infine, si precisa che la nuova formulazione dell'articolo 6 comma 2 lettera a) non ha efficacia retroattiva e trova applicazione, trattandosi di norma tributaria soggetta ad applicazione ed interpretazione strette, dall'1.1.2016. Le eventuali domande di declassamento delle aree presentate ai sensi dell'articolo 45 comma 4 della L.P. n. 15/2015 trovano applicazione tributaria (nei termini fin qui illustrati) solo da tale data ai fini del diritto al rimborso IM.I.S., anche per procedimenti urbanistici già in corso;
2. il completo utilizzo della volumetria potenziale del terreno, anche se il terreno stesso continua a presentare una destinazione urbanistica formalmente edificabile. L'interpretazione organica delle norme di riferimento (articolo 6 commi 1, 2 lettera b), 4 e 6 fa ritenere che anche la completa cessione per via negoziale (contratto, donazione, permuta ecc.) della capacità di realizzazione volumetrica prevista su una particella fondiaria in favore di altra particella fondiaria concretizzi il venir meno del presupposto d'imposta IM.I.S., in quanto il terreno che cede la volumetria in parola perde ogni possibilità edificatoria anche solo potenziale, avendola quindi, in senso formale, "esaurita"⁴². Questa norma conferma il passaggio operato dal legislatore provinciale dal piano formale a quello sostanziale dell'imposizione tributaria;
 3. la realizzazione del fabbricato, da intendersi secondo l'avverarsi di una delle tre circostanze giuridicamente rilevanti descritte al Paragrafo 1.2 (articolo 5 comma 1). Per l'eventuale terreno edificabile residuale dal processo di edificazione (purché lo stesso mantenga autonoma configurazione catastale come p.f.) valgono i criteri di pertinenzialità sopra illustrati, visto il rinvio esplicito operato anche in questo caso dal legislatore all'articolo 817 del Codice Civile.

4.2.2 Il calcolo della base imponibile delle aree edificabili

Come per I.C.I. ed I.MU.P., la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore in commercio dell'area stessa all'1 gennaio di ciascuna periodo d'imposta (articolo 6 comma 4). Questa è la definizione base e generale, che genera evidentemente un valore imponibile non predeterminato per legge (come accade invece per i fabbricati con la rendita catastale), ma invece subordinato ad una valutazione soggettiva del contribuente (con correlato potere di accertamento del Comune) riferita anche alla zona territoriale di allocazione del terreno, alle sue caratteristiche fisiche e giuridiche, ad elementi comunque rilevanti sul piano della "fruibilità commerciale" (articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992 cui fa rinvio esplicito l'articolo 6 comma 4). In questo senso la norma non innova rispetto all'I.C.I. ed all'I.MU.P., ma questa disposizione generale prevede due eccezioni esplicite, codificate ai commi 5 e 6. In particolare, nel rinviare al Paragrafo 4.2.3 per l'illustrazione della previsione del comma 6, si sottolinea che il comma 5 stabilisce una deroga normativa alla presunzione del valore commerciale dell'area. Il riferimento (vincolate in quanto speciale) è quello alla dichiarazione presentata dal contribuente ai fini fiscali relativi a tributi

⁴² Sotto il profilo sostanziale peraltro si evidenzia che l'area che acquisisce la volumetria dalla p.f. cedente vede aumentare in modo significativo e puntualmente quantificabile il proprio valore commerciale, e cioè la base imponibile ai sensi dell'articolo 6 comma 4 (vedi Paragrafo 4.2.2). Il nuovo valore della particella fondiaria che acquisisce la volumetria è quindi costituito dal valore preesistente, comunque quantificato, al quale va aggiunto, ai sensi dell'articolo 6 comma 5, per un triennio, il corrispettivo contrattualmente definito ai fini dell'applicazione dei tributi erariali in sede di acquisto della volumetria.

erariali collegati all'area edificabile stessa e quindi, materialmente, in fase di alienazione, acquisizione o modifica dei diritti reali collegati al terreno stesso. Si tratta quindi di atti di compravendita, successione, donazione, costituzione o estinzione di diritti reali, o anche di dichiarazioni di valore a fini fiscali prodromiche a tali atti giuridici. In questo caso, e con valenza solo dal giorno della loro formalizzazione e conseguente validità fiscale⁴³, queste dichiarazioni (ovvero i provvedimenti di accertamento tributario operati su di essi dall'Agenzia delle Entrate) fissano il valore del terreno edificabile per un triennio. Dopo tale lasso temporale il contribuente può presentare, facoltativamente, una comunicazione con l'evidenza di un nuovo valore (articolo 11 comma 4), da verificare da parte del Comune secondo la regola generale dell'articolo 6 comma 4 (vedi sopra) ed alla luce della deliberazione di cui all'articolo 6 comma 6. Si precisa che il valore dichiarato dal contribuente per i fini fiscali predetti può essere superiore o inferiore al valore stabilito dal Comune con la propria deliberazione, ma esso è comunque valido e vincolante (con durata come minimo triennale) per prescrizione di legge.

Per quanto riguarda l'eventuale determinazione congiunta del valore dell'area edificabile tra contribuente e Funzionario Responsabile IM.I.S. (anche alla luce dell'articolo 6 comma 6 – vedi Paragrafo 4.2.3), è opportuno evidenziare che tale situazione si verifica nel momento in cui il contribuente ritiene di non utilizzare il valore deliberato dal Comune (ai sensi appunto dell'articolo 6 comma 6), ritenendo che il reale valore commerciale dell'area sia inferiore. In questo caso la verifica congiunta (comunque eventuale, in quanto il Comune può in ogni caso ritenere congruo d'ufficio il valore utilizzato dal contribuente in sede di autoliquidazione dell'imposta, ad esempio rilevando l'esistenza di elementi oggettivi di natura giuridica riconducibili all'articolo 6 comma 4 ed ai parametri fissati nella delibera) può avvenire sia (come più frequentemente accade) in sede di procedura di accertamento con adesione (preventiva o successiva all'emissione dell'Avviso di Accertamento, secondo la disciplina regolamentare stabilita dal Comune stesso in attuazione del D.Lvo n. 218/1997), sia prima del versamento ordinario. In questo secondo caso, evidentemente su richiesta del contribuente, è comunque necessario venga formalizzato un provvedimento (ai sensi dello Statuto dei Diritti del Contribuente) che, rimanendo agli atti, dia evidenza degli elementi tecnici di oggettivi che hanno condotto al riconoscimento di un valore inferiore a quello deliberato come limite massimo di accertamento. Tali elementi vanno sempre ricondotti ai contenuti della deliberazione attuativa dell'articolo 6 comma 6 o, in carenza (come peraltro non dovrebbe accadere), ai principi generali di cui all'articolo 6 comma 4, e quindi all'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992. Eventuali documenti o perizie di parte prodotte dal contribuente vanno anch'esse valutate alla luce di tali elementi oggettivi e non trovano quindi mai automatica applicazione. Trattandosi di procedura informale, la mancata determinazione congiunta preventiva del valore (ed il conseguente versamento dell'imposta secondo un valore autonomamente stabilito dal contribuente) non impedisce naturalmente il successivo eventuale instaurarsi della procedura formale dell'accertamento con adesione, che rimane comunque un diritto per il soggetto passivo se il Comune ha recepito tale istituto nel proprio ordinamento tributario (vedi Paragrafo 7.3.3).

4.2.3 La deliberazione comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili

Quella che era per i Comuni, ai sensi dell'articolo 59 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997, una facoltà in materia di determinazione del valore di riferimento per l'attività di accertamento delle aree edificabili, è diventata ora un obbligo ai sensi dell'articolo 6 comma 6. Questo cambiamento è finalizzato a rendere il più certo ed univoco possibile il procedimento di determinazione della base imponibile, anche nella prospettiva della collaborazione tra Comune e contribuente sopra illustrata e dell'invio del modello precompilato di versamento (vedi Paragrafo 6.3). Come già precisato, i valori stabiliti dal Comune con la deliberazione in parola costituiscono limite all'attività di accertamento se il soggetto passivo vi si adegua esattamente, salva l'eccezione di cui all'articolo 6 comma 5 (vedi Paragrafo 4.2.2). Se il contribuente viceversa utilizza un valore inferiore a quello fissato con la

⁴³ Per la successione la validità è fissata alla data di morte del de cuius.

deliberazione, potrà instaurarsi (anche preventivamente, ovvero in sede di accertamento e di accertamento con adesione se tale istituto viene previsto nel regolamento) una verifica congiunta alla luce dei criteri di “personalizzazione” del valore inseriti obbligatoriamente nella deliberazione.

Su questo adempimento si fissano i seguenti elementi interpretativi ed applicativi:

- a) la deliberazione è adottata dall’organo individuato nel Regolamento IM.I.S.. Il termine per la sua adozione non è predeterminato in legge (che utilizza un limite temporale generico (“congruo anticipo rispetto alle scadenze dei versamenti”, articolo 8 comma 4), ma può essere fissato nel Regolamento. L’adozione prima del bilancio di previsione appare la scelta più coerente in quanto la determinazione generale dei valori costituisce elemento importante per la complessiva quantificazione del gettito IM.I.S.. Analogamente, appare opportuno che il regolamento fissi la periodicità minima per l’adozione del provvedimento;
- b) la deliberazione deve essere adeguatamente motivata in merito ai criteri utilizzati per la determinazione dei valori delle aree e dei criteri (desumibili in via generale dall’articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992) per la valutazione delle singole posizioni (terreni) rispetto ai valori generali. Può risultare utile, in questo senso, la predisposizione di una relazione tecnica complessiva e dettagliata da parte degli uffici comunali interessati, approvata e fatta propria dall’organo deliberante;
- c) la determinazione dei valori deve avvenire ripartendo il territorio (se la struttura geografica del Comune lo richiede) in più zone aventi valori commerciali omogenei. Appare inoltre obbligatoria la suddivisione dei valori per destinazione urbanistica dei terreni⁴⁴ e per fattispecie imponibili. In particolare, questa suddivisione analitica risulta molto opportuna per le diverse destinazioni delle aree residenziali (espansione, completamento, sature/consolidate) cui corrispondono diversi indici di edificabilità e quindi una valutazione commerciale di mercato anche marcatamente differenziata. Analogamente, come meglio illustrato nel Paragrafo 4.3, i valori dovranno essere previsti specificamente per le fattispecie assimilate ad area edificabile;
- d) si sottolinea il richiamo effettuato dal legislatore, quale parametro essenziale nell’adozione della deliberazione, al valore dichiarato dai contribuenti in sede di versamento dei tributi erariali ai sensi dell’articolo 6 comma 5 (vedi Paragrafo 4.2.2)⁴⁵;
- e) per quanto riguarda i criteri di “personalizzazione” del valore dei terreni, il rinvio è all’articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992, potendosi peraltro prevedere anche fattispecie molto dettagliate, con un valore minimo ed uno massimo (percentuale) di riduzione o aumento del valore base deliberato, allo scopo di permettere al Funzionario Responsabile l’effettiva valutazione dei singoli casi (ad esempio, tra il minimo ed il massimo di riduzione percentuale in funzione della graduazione dell’indice di edificabilità dei vari terreni rientranti in astratto nella stessa tipologia urbanistica, ad esempio “area residenziale di completamento”). Naturalmente il Comune, nell’ambito della propria autonomia impositiva e della struttura del proprio territorio ed in funzione delle risultanze degli strumenti urbanistici, può scegliere modalità di determinazione dei valori e dei parametri di personalizzazione diversi rispetto a quelli fin qui illustrati, purché coerenti con la previsione dell’articolo 6 comma 6. Si ricorda inoltre che l’attività di accertamento e di accertamento con adesione già posta in essere in materia di I.C.I. ed I.MU.P. sulle singole aree edificabili, e conclusa con la definizione di un valore specifico dell’area, può costituire elemento utilizzabile, a parità di condizioni, ai fini IM.I.S. anche per l’invio del modello precompilato di versamento.

Si rimarca infine la necessità che i valori deliberati siano coerenti con gli effettivi livelli commerciali medi di mercato, ancorché calmierati rispetto ai massimi commerciali esistenti, in

⁴⁴ Residenziali, produttivi, commerciali, alberghieri, destinati ad espropriazione per pubblica utilità e simili, in funzione delle previsioni del PRG e delle relative Norme di Attuazione.

⁴⁵ Si suggerisce inoltre l’utilizzo dei valori di espropriazione per procedimenti conclusi, nonché le stime effettuate dal Comune in caso di acquisizione o alienazione di aree edificabili.

quanto le decisioni assunte ai sensi dell'articolo 6 comma 6 non costituiscono esplicitazione di una libera autonomia impositiva, ma concretizzano uno strumento operativo per il contribuente e per l'Ufficio tributi, ma entro il vincolo normativo imperativo di cui all'articolo 6 comma 4 (valore effettivo in commercio delle aree edificabili).

4.2.4 La superficie imponibile delle aree edificabili

L'articolo 6 comma 4 introduce una novità rispetto ad I.C.I. ed I.MU.P., chiarendo in modo univoco la superficie da utilizzare per il calcolo della base imponibile delle aree edificabili. Per le varie fattispecie rientranti nel concetto di area edificabile (comprese le fattispecie assimilate di cui al Paragrafo 4.3), la norma stabilisce quale sia la superficie imponibile da moltiplicare per il valore unitario a metro quadrato. Si precisa unicamente che:

- a) la superficie catastale delle particelle interamente edificabili non è modificabile dal Comune ma solo dal Catasto⁴⁶;
- b) la "superficie effettiva" delle particelle solo parzialmente edificabili (o con più destinazioni urbanistiche cui corrispondono valori differenti) viene determinata in linea di principio dall'ufficio tecnico comunale, anche in contraddittorio con il contribuente;
- c) la superficie di sedime del fabbricato assimilato ad area edificabile (ovvero dell'area sulla quale è in corso l'edificazione per i casi assimilati) è costituita dalla proiezione al suolo del perimetro esterno del fabbricato stesso. Questa statuizione si applica anche alla fattispecie di cui all'articolo 5 comma 4 (vedi Paragrafo 1.2). Si sottolinea che poiché l'assimilazione ad area edificabile parte dall'esistenza e dalla configurazione catastale del "fabbricato", la superficie di sedime è quella di ogni singola u.i.u. oggetto dei lavori o rientrante nelle categorie F3/F4 (vedi anche Paragrafo 4.3 lettera b). Nessuna rilevanza tributaria ha l'eventuale articolazione su più "piani fisici" della u.i.u. (identificata appunto ai fini tributari con la minima unità immobiliare iscritta al catasto, e cioè il subalterno – vedi Paragrafo 2.0), per cui l'area di sedime va computata una volta sola; viceversa, se ogni singolo "piano fisico" è individuato catastalmente con autonome e plurime u.i.u., ciascuna di esse, in quanto rientrante nelle fattispecie di assimilazione ad area edificabile, va calcolata singolarmente e separatamente per la determinazione dell'area di sedime.

4.3. Le fattispecie assimilate ad area edificabile

L'articolo 6 comma 3⁴⁷ prevede (in senso innovativo per alcune fattispecie) l'assimilazione ad area edificabile di terreni normalmente non edificabili (in senso tributario IM.I.S.) e di fabbricati. La norma, sempre in ossequio al principio sopra illustrato della alternatività del presupposto d'imposta "area edificabile" rispetto al presupposto "fabbricato", fissa il momento di soggezione all'IM.I.S. come aree edificabili per queste fattispecie assimilate al rilascio del provvedimento in materia edilizia che autorizza l'intervento edificatorio. Fa eccezione solo la fattispecie di cui alla seguente lettera a), per la quale il momento è evidentemente fissato, secondo la regola generale, a quello di iscrizione catastale del fabbricato F3 o F4, essendo indipendente, per propria natura, dall'esistenza di qualsiasi provvedimento di natura edilizia o urbanistica di presupposto per la concretizzazione della fattispecie stessa (che paradossalmente, in caso di interpretazione diversa non si realizzerebbe mai, vanificando l'intento del legislatore e svuotando di qualsiasi significato la norma). Le fattispecie sono le seguenti:

- a) I fabbricati categoria catastale F3 ed F4 (comma 3 lettera a)): Come già in vigore per l'I.MU.P. ai sensi dell'articolo 4 comma 5 della L.P. n. 1/2014 (per i soli F3), i fabbricati iscritti al Catasto nelle categorie F3 ed F4 sono soggetti ad IM.I.S. come aree edificabili fino alla realizzazione del fabbricato compiuto (vedi Paragrafo 1.2). E' opportuno che il Comune, come illustrato al Paragrafo 4.2.3, preveda un valore specifico per questa

⁴⁶ In questo senso la Corte di Cassazione rispetto alla generalità dei dati catastali.

⁴⁷ Si veda anche la fattispecie di cui all'articolo 5 comma 3.

fattispecie. Solo per completezza, si ricorda che la più recente⁴⁸ giurisprudenza della Corte di Cassazione ha escluso, ai fini I.C.I. ed I.MU.P., l'imponibilità dei fabbricati compresi nella categoria F2, giungendo invece a sancire l'assimilazione automatica ad area edificabile (interpretando in tal senso la normativa statale, non esplicita sul punto) per i fabbricati della categoria F3. In base alla normativa IM.I.S., ed al divieto di interpretazione analogica o estensiva esistente in materia tributaria, consegue che i fabbricati F1 ed F2 (entrambi iscritti al Catasto urbano con rendita zero, ed il cui debito d'imposta per la fattispecie "fabbricati" si annulla) non possono essere assimilate ad area edificabile, non essendo previste esplicitamente dalla norma qui in commento (art. 6 comma 3 lettera a), a meno che non intervengano su di essi lavori di ristrutturazione (F2) o nuova edificazione (F1) riconducibili alle successive lettere b) e c), e quindi con applicazione dell'imposta per fattispecie diverse di assimilazione ad area edificabile;

- b) I fabbricati in ristrutturazione (comma 3 lettera b): si tratta della medesima fattispecie già in vigore per I.C.I. ed I.MU.P. ai sensi dell'articolo 5 comma 6 del D.L.vo n. 504/1992, ma ora il rinvio (più ampio e dettagliato nelle fattispecie urbanistiche ed edilizie) è effettuato nei confronti della normativa urbanistica provinciale (articolo 29 della L.P. n. 1/2008) al dettaglio della quale si rinvia. Si sottolinea unicamente che l'utilizzo del termine "fabbricati" evidenziato nella norma IM.I.S. qui in esame costituisce richiamo univoco alla definizione di fabbricato di cui a questa Guida⁴⁹. Anche in questo caso appare opportuna la fissazione di un valore specifico per questa fattispecie;
- c) Le aree sulle quali viene effettuata l'edificazione (comma 3 lettera c): si tratta della codifica espressa di un principio oggetto di interpretazione non univoca in vigore di I.C.I. ed I.MU.P.. In sostanza, la norma prevede che qualsiasi terreno, con qualsiasi destinazione urbanistica (anche esclusa quindi dalla definizione generale di "area edificabile", ovvero esente), rientra nell'applicazione dell'imposta durante il tempo dell'edificazione comunque posta in essere e a qualsiasi fine edilizio. Il valore, in questo caso, si ritiene possa essere quello generale stabilito dal Comune con la propria deliberazione in riferimento alla tipologia di fabbricato in corso di realizzazione.

4.4 Le aree edificabili "destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici" (precedente definizione: "con vincolo di espropriazione per pubblica utilità")

Dal periodo d'imposta 2016, con l'introduzione dei nuovi commi 9bis e 9ter dell'articolo 10 ad opera dell'articolo 18 comma 5 della L.P. n. 21/2015, cambiano le modalità di applicazione dell'IM.I.S. alle aree edificabili soggette a vincolo di espropriazione per pubblica utilità (ma si veda di seguito l'illustrazione della nuova definizione della fattispecie ai sensi dell'articolo 4 commi 2, 3, 4 e 6 della L.P. n. 9/2017) così qualificate in base alla normativa provinciale in materia di urbanistica. Fermo restando che queste aree continuano ad essere soggette ad IM.I.S. secondo le modalità generali riferite alla fattispecie "aree edificabili" come illustrate nella presente Parte 4, la nuova normativa prevede due casi nei quali il Comune ha l'obbligo di effettuare il rimborso dell'IM.I.S. versata senza che vi debba essere richiesta in tal senso da parte del contribuente (e quindi secondo la fattispecie del rimborso d'ufficio):

- l) nel caso in cui il vincolo di espropriazione rimanga in vigore, urbanisticamente, per 10 anni senza che nel frattempo vi sia stata l'acquisizione (con qualunque strumento giuridico) del terreno da parte dell'Ente pubblico. Il rimborso compete per 10 anni, e dall'undicesimo l'IM.I.S. riprende ad essere dovuta. E' questa la fattispecie di cui all'articolo 10 comma 9bis;
- m) nel caso in cui, prima dello scadere dei 10 anni di cui alla fattispecie precedente, il Comune con un nuovo provvedimento urbanistico attribuisca all'area una destinazione "non

⁴⁸ Sentenza n. 11694/2017 per l'imponibilità dei fabbricati F3 secondo la fattispecie "area edificabile"; Sentenze n. 17815/2017 e n. 23801/2017 per l'inapplicabilità della fattispecie "area edificabile" ai fabbricati F2.

⁴⁹ E quindi la u.i.u. minima, il subalterno catastale.

edificabile” (oppure edificabile ma senza più vincolo di espropriazione per pubblica utilità) senza averla acquisita alla sua proprietà. In questo caso il rimborso compete per tutti gli anni nei quali è stata versata IM.I.S. (appunto inferiori a 10, in quanto in caso contrario si ricadrebbe nella prima fattispecie, lettera a)). E’ questa la fattispecie di cui all’articolo 10 comma 9ter⁵⁰;

- n) i termini per il calcolo delle due fattispecie di rimborso IMIS iniziano dall’1.1.2015, anche se il vincolo di espropriazione fosse stato apposto in anni antecedenti. Alle due nuove fattispecie di rimborso si applicano le norme ordinarie (tranne appunto la necessità di richiesta da parte del contribuente) di cui all’articolo 10, compreso il riconoscimento degli interessi, come illustrate al Paragrafo 7.4. Dal periodo d’imposta 2017 l’articolo 14 comma 3 della L.P. n. 20/2016 ha parzialmente modificato la formulazione dell’articolo 10 comma 9bis, allo scopo di chiarire un dubbio interpretativo sorto in vigenza della norma. Nello specifico, non interviene alcuna variazione sostanziale rispetto al quadro interpretativo fin qui illustrato, ma la nuova formulazione precisa in modo univoco che il rimborso decennale IM.I.S. stabilito per la fattispecie delle aree soggette ad espropriazione per pubblica utilità al trascorrere di dieci anni senza che sia intervenuta la loro acquisizione da parte dell’Ente Pubblico, si applica solo all’IM.I.S. e la decorrenza del diritto al rimborso stesso si concretizza dopo 10 anni di versamento dell’Imposta. I dieci anni quindi si calcolano partendo dall’1.1.2015 ovvero dalla data (comunque successiva all’1.1.2015) alla quale è stato introdotto il vincolo di espropriazione sul terreno edificabile.

ATTENZIONE: come sopra anticipato la fattispecie di rimborso di cui ai commi 9bis e 9ter come fin qui illustrata è stata oggetto di sostanziale modifica (con specifico riferimento al presupposto costitutivo della fattispecie) ad opera dell’articolo 4 commi 2, 3, 4 e 6 della L.P. n. 9/2017. La novella scaturisce dalla riscontrata difficoltà di rinvenire, a livello urbanistico, una definizione univoca del concetto di “vincolo di espropriazione per pubblica utilità”, elemento questo che, come sopra evidenziato, identifica le aree edificabili oggetto dei potenziali rimborsi e forma il presupposto del rimborso in parola. Le nuove disposizioni quindi ridisegnano la fattispecie sostituendo il concetto di “**aree gravate da vincolo di espropriazione per pubblica utilità**” con quello di “**aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**”. Questa nuova definizione (univocamente prevista dalla normativa urbanistica) costituisce quindi il nuovo presupposto per l’individuazione dei terreni edificabili ai quali si applicano il rimborso decennale o quello infra-decennale di cui ai commi 9bis e 9ter. Nel dettaglio, e con riferimento ai singoli commi dell’articolo 10 come ora novellati, è possibile fissare i seguenti elementi di applicazione, con la precisazione che per quanto non evidenziato continuano a valere gli elementi interpretativi esposti nella prima parte di questo Paragrafo:

- a) *comma 9bis*: il rimborso ivi disciplinato riguarda le aree edificabili sulle quali il PRG comunale prevede la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici (e non più le aree gravate da vincolo di espropriazione per pubblica utilità, ancorché la nuova definizione comprenda anche le aree soggette ad esproprio). Il rimborso continua a mantenere natura di obbligatorietà e viene disposto d’ufficio. Viene meglio precisato il calcolo temporale (dieci anni) che ne costituisce presupposto (vedi successiva lettera c)). La nuova formulazione stabilisce che i dieci anni si compiono se nell’arco degli stessi non viene emesso il provvedimento definitivo di espropriazione o se comunque l’area continua ad essere

⁵⁰ Solo per completezza si precisa che se un’area ha destinazione urbanistica “edificabile” e su di essa è apposto un vincolo di espropriazione, e la variante al PRG (o il nuovo PRG) toglie il vincolo di espropriazione senza mutare la destinazione urbanistica di “edificabilità” (articolo 6 comma 1 - vedi Paragrafo 4.2, in specie la lettera b)) ovvero prevede una nuova destinazione ma sempre rientrante nel presupposto dell’edificabilità, il rimborso non spetta. Infatti l’articolo 10 comma 9ter stabilisce l’obbligo del rimborso “in caso di **intervenuta inedificabilità** delle aree medesime”. Negli esempi illustrati invece l’inedificabilità non interviene in alcuna fase del procedimento urbanistico e quindi il rimborso non è dovuto.

posseduta (vedi Paragrafi 1.2 e 1.4) da uno dei soggetti passivi di cui all'articolo 4 (e quindi non è stata acquisita dall'Ente Pubblico con qualsiasi strumento giuridico a ciò finalizzato). Può quindi accadere che nel corso dei dieci anni sull'area si alternino più soggetti passivi per periodi diversi (ad esempio in caso di successione o donazione), ma il decennio in questo caso non si interrompe e l'elemento essenziale del rimborso è costituito dal permanere, alla scadenza cronologica, della proprietà in capo ad un soggetto passivo. La sussistenza del presupposto urbanistico ("aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici") concretizza il diritto al rimborso. La norma tuttavia prevede un'eccezione, ed esattamente il caso nel quale le aree che qui rilevano ricadano in una zona gravata da obbligo urbanistico di piano attuativo e le opere in parola debbano essere realizzate, nell'ambito di tale piano, dal soggetto passivo o comunque da un soggetto diverso da quelli di cui all'articolo 7 comma 2 (vedi Paragrafo 1.7 sezione lettera b)). In altre parole: se l'area sulla quale si devono realizzare le attrezzature ed i servizi pubblici è compresa in un piano di attuazione e l'onere della realizzazione spetta al soggetto passivo, il rimborso non spetta;

- b) comma 9ter: anche per il rimborso disciplinato per questa fattispecie è intervenuta la modifica del presupposto urbanistico, in senso identico a quanto stabilito per la fattispecie del comma 9bis. In particolare, la destinazione urbanistica delle aree interessate viene sostituita con "destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici" rispetto al previgente "vincolo di espropriazione per pubblica utilità". Si rinvia quindi all'illustrazione posta in essere alla precedente lettera a);
- c) comma 9ter-1: con l'istituzione di questo nuovo comma viene determinato in modo univoco e certo il momento (evento giuridicamente rilevante) iniziale al verificarsi del quale parte il calcolo dei periodi temporali sottesi alla concretizzazione delle due fattispecie di rimborso dei commi 9bis e 9ter. La norma dispone che il termine iniziale sia rappresentato dalla data di adozione preliminare del provvedimento amministrativo che, ai sensi dell'articolo 37 della L.P. n. 15/2015, vincola la destinazione urbanistica del terreno alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici. In particolare, la previsione del comma 9bis richiama esplicitamente questa indicazione di inizio del calcolo dei 10 anni con rinvio al comma 9ter-1) qui in illustrazione. Dalla formulazione complessiva dei due commi (ed automaticamente questo vale anche per la fattispecie del comma 9ter) risulta confermato e rafforzato, come già illustrato nella lettera c) della prima parte di questo Paragrafo, che se la destinazione urbanistica in parola è intervenuta prima dell'entrata in vigore dell'imposta, il calcolo dei 10 anni parte comunque dall'1.1.2015.

A chiusura del nuovo quadro normativo di riferimento è infine intervenuto l'articolo 4 comma 6 della L.P. n. 9/2017, il quale stabilisce che le modifiche ai commi 9bis e 9ter, e l'istituzione del nuovo comma 9ter-1 trovano applicazione dall'1.1.2016, e quindi in completo coordinamento con istituzione originaria delle fattispecie di rimborso che in questa sede rilevano, che quindi assumono effetto retroattivo nell'applicazione delle nuove definizioni dei presupposti. In altre parole: l'effetto retroattivo delle nuove norme è quello di rendere applicabile ai rimborsi che qui rilevano esclusivamente le nuove previsioni e definizioni contenute nei commi 9bis, 9ter e 9ter-1, e non quelle previste dalle formulazioni normative in vigore fino alla L.P. n. 9/2017.

4.5 Le aree edificabili destinate alla lavorazione di materiali inerti

E' stata evidenziata una fattispecie particolare in riferimento ai terreni sui quali viene svolta l'attività (imprenditoriale) di lavorazione, riciclaggio e recupero dei materiali inerti (terra, sassi, ghiaia, sabbia, residui di demolizione e simili). Tali superfici possono rientrare urbanisticamente nelle più varie destinazioni, anche non edificabili ai fini IM.I.S. (articolo 6 comma 1, Paragrafo 4.2) ma, per disposizioni normative provinciali urbanistico-ambientali (D.P.G.P. n. 1-41/Legisl./1987), al fine del rilascio dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività in parola è necessaria una "localizzazione" che si sovrappone alla destinazione urbanistica originaria e ne costituisce variante.

Questa sovrapposizione comporta la costituzione di una “edificabilità speciale” dell’area stessa per il tempo strettamente necessario all’esercizio dell’autorizzazione per il recupero del materiale inerte, con conseguente concretizzazione del presupposto di imponibilità IM.I.S. per la fattispecie “aree edificabili”. Proprio in ragione di questa particolarità strutturale, i terreni in parola risultano assoggettati in modo non sempre omogeneo da parte dei singoli Comuni interessati. Allo scopo di uniformare l’applicazione dell’IM.I.S. si conferma, in base a quanto fin qui illustrato, la concretizzazione in capo a questa tipologia di terreni del presupposto d’imposta per la fattispecie “aree edificabili”, ai sensi dell’articolo 6 comma 1. Peraltro, la natura di tali aree e la loro estremamente ridotta valenza commerciale (presentando le stesse natura transitoria ed essendo finalizzate ad un’attività che comporta solo in modo marginale ed eventuale la realizzazione di fabbricati), appare imprescindibile da parte dei Comuni valutare l’opportunità (anche a fini di equità) di procedere alla determinazione, in riferimento alla tipologia di aree “edificabili” che qui rileva, di un valore specifico che tenga conto appunto dei rilevanti vincoli d’uso esistenti e della temporaneità della loro speciale destinazione urbanistica. Il valore così determinato potrebbe risultare anche molto significativamente ridotto rispetto ai valori ordinari delle aree edificabili di tipo produttivo. In alternativa, e sempre in attuazione dell’articolo 6 comma 6 (vedi Paragrafo 4.2.3), il Comune in sede di deliberazione può stabilire una tipologia di riduzione percentuale specifica (rispetto agli importi standard) del valore per questa fattispecie di aree edificabili.

PARTE 5: LA POTESTA' REGOLAMENTARE E DELIBERATIVA DEL COMUNE E LE DECISIONI IN RELAZIONE ALLA MANOVRA DI BILANCIO 2015, 2016 E 2017

5.0 Principi generali

L'articolo 8 disciplina l'ambito nel quale il Comune può esercitare la propria autonomia impositiva. In sostanza, il Comune articola, con scelta facoltativa e discrezionale, la propria potestà in materia di IM.I.S. in due momenti rilevanti: l'approvazione del Regolamento da un lato; l'approvazione della manovra tributaria (aliquote, detrazioni, deduzioni) dall'altro. I due aspetti vengono illustrati in dettaglio nei successivi paragrafi 5.1 e 5.2, ma in linea generale si rileva che si tratta di provvedimenti non indispensabili per l'applicazione del tributo (che può avvenire anche solo in base alle norme di legge, articolo 2 comma 2) ma opportuni (anche per l'esplicazione piena dell'autonomia comunale in materia di entrate tributarie), e che gli stessi vanno tra di loro attentamente coordinati. Si pensi, a tale proposito, alle scelte in materia di assimilazione dei fabbricati ad abitazione principale, operata nel Regolamento, dalla quale dipende in misura rilevante l'articolazione delle aliquote e delle detrazioni vista l'incidenza di tale fattispecie sul gettito complessivo (e quindi sulla manovra di bilancio). Si conferma inoltre che i provvedimenti in materia di IM.I.S. devono essere assunti prima dell'approvazione del bilancio di previsione, ai sensi dell'articolo 8 comma 3, in coerenza e continuità con i principi generali dell'ordinamento fissati su tale aspetto da numerose norme statali⁵¹. L'articolo 8 comma 4 pone una deroga a tale principio per la delibera di approvazione dei valori delle aree edificabili (vedi Paragrafo 4.2), per la quale è fissato un termine più generico che il Comune può adattare alle proprie esigenze organizzative ("con congruo anticipo rispetto alle scadenze dei versamenti") e comunque con la necessità di mettere il contribuente nella condizione di poter adempiere al proprio obbligo di versamento con anticipo temporale ed in modo semplice ed informato, e, parallelamente, il Comune di predisporre il modello precompilato con adeguato anticipo. E' comunque evidente che, laddove possibile, anche questa delibera risulta opportunamente approvata prima del bilancio, in modo da consentire una determinazione il più puntuale possibile del gettito da inserire nel documento contabile di programmazione comunale.

5.1 Il Regolamento (procedimenti, esenzioni, assimilazioni)

La potestà regolamentare del Comune, come già accennato, si articola in varie facoltà collegate da un lato alla determinazione del tributo (esenzioni, assimilazioni, agevolazioni), dall'altro alla definizione dei procedimenti tributari applicativi. Si ribadisce che questi ultimi, nella prospettiva di fondo della normativa IM.I.S. incentrata sulla massima collaborazione reciproca tra contribuente e Comune, assumono una rilevanza nuova ed accentuata, anche allo scopo di ridurre i tempi operativi ed i contrasti interpretativi. Sotto questo profilo, e rinviando agli specifici Paragrafi per la trattazione analitica delle singole disposizioni, si fissano i seguenti punti rilevanti per i contenuti del Regolamento⁵²:

- a) le esenzioni sono determinate per legge. Fino al periodo d'imposta 2016 la sola fattispecie che il Comune poteva introdurre è quella dell'esenzione in capo alle Organizzazioni Non Lucrative di Utilità Sociale (ONLUS), ai sensi dell'articolo 8 comma 2 lettera c). Si precisa che tale esenzione, nel complesso delle norme, riguarda, se deliberata, le ONLUS costituite in forma di società di capitali (ad esempio cooperative) e gli immobili posseduti dalle ONLUS non costituite in società di capitali destinati però ad attività commerciale (non

⁵¹ Vedi art. 54 del D.L.vo n. 446/1997; art. 53 comma 16 della L. n. 388/2000; art. 1 comma 169 della L. n. 296/2006; art. 1 comma 683 della L. n. 147/2013; art. 9bis della L.P. n. 36/1993.

⁵² Si verifichi anche lo schema di Regolamento tipo pubblicato sul sito del Servizio Autonomie Locali.

- coperti dall'esenzione ai sensi dell'articolo 7 comma 1 lettera c))⁵³. A partire dal periodo d'imposta 2017 il Comune può prevedere anche l'esenzione per le aree edificabili che in base alle Norme di Attuazione al P.R.G. consentono esclusivamente l'ampliamento di fabbricati esistenti (vedi più ampiamente il Paragrafo 1.7 sezione lettera a-ter);
- b) le assimilazioni ad abitazione principale (quelle a natura facoltativa, vedi Paragrafo 2.2) possono essere deliberate tra di loro disgiuntamente, come pure l'aliquota ridotta alternativa all'assimilazione. A questo proposito si rileva che l'articolo 8 comma 2 lettera e) nel prevedere la facoltà dell'aliquota ridotta quale scelta alternativa rispetto all'assimilazione, non stabilisce una fattispecie diversa rispetto a quelle di cui all'articolo 8 comma 2 lettere a) e b), ma opera un semplice rinvio ad esse, per cui si devono ritenere applicabili alla facoltà "aliquota ridotta" tutti i limiti ed i criteri stabiliti per l'assimilazione dalle medesime lettere a) e b) (ad esempio la limitazione ad un solo fabbricato);
 - c) i procedimenti tributari che il Comune può disciplinare sono quelli relativi alla determinazione del valore delle aree edificabili (articolo 6 comma 6); ai criteri per la definizione dell'inagibilità ed inabitabilità dei fabbricati (articolo 8 comma 3 lettera b)); alla determinazione di termini di versamento diversi da quelli di legge (articolo 8 comma 2 lettera f)); alla previsione del rimborso per le aree divenute inedificabili ed alla disciplina del relativo procedimento (articolo 8 comma 2 lettera g)); alla determinazione di strumenti di riscossione e versamento alternativi a quelli di legge (articolo 9 comma 4); alla personalizzazione del modello precompilato di versamento (articolo 9 comma 5); alla disciplina del rapporto tributario con il contribuente in fase di controllo ed accertamento (articolo 10 comma 3); alla modifica della sanzione per omesso versamento (articolo 10 comma 5) ed alla modifica del ravvedimento operoso (articolo 10 comma 7); all'introduzione dell'accertamento con adesione (articolo 10 comma 8); alla regolamentazione generale del procedimento di rimborso (articolo 10 commi 9 e 10); alla disciplina della comunicazione IM.I.S. eventualmente introdotta (articolo 11 comma 2).

5.2 Aliquote, detrazioni e deduzioni

Nel precedente Paragrafo 1.6 è stata illustrata la potestà ed autonomia impositiva del Comune in materia di aliquote, detrazioni e deduzioni. Nella prospettiva dell'adozione dei provvedimenti IM.I.S. finalizzati al bilancio di previsione 2015, appare opportuno fissare i seguenti ulteriori punti:

- a) la manovra tributaria 2015 si basa sulle aliquote, detrazioni e deduzioni standard fissate per legge dall'articolo 14 commi 4, 5 e 6. E' importante sottolineare che le medesime norme consentono comunque al Comune di esercitare tutte le facoltà in materia di articolazione delle aliquote, detrazioni e deduzioni previste in via ordinaria dagli articoli 5 e 6, compreso l'aumento o la diminuzione nei limiti illustrati al Paragrafo 1.6. Si richiamano peraltro, in ogni caso, i contenuti del Protocollo d'Intesa in materia di finanza locale per il 2015 e le scelte di ordine politico ivi assunte in merito al contenimento della pressione fiscale su talune tipologie di immobili;
- b) se il Comune non adotta alcuna deliberazione in materia di manovra fiscale IM.I.S., il tributo trova piena ed esaustiva applicazione, per tutte le fattispecie, in base agli elementi previsti per legge (articolo 8 comma 1 che richiama e rende applicabile l'articolo 1 comma 169 della L. n. 296/2006, da interpretare, per il primo periodo d'imposta IM.I.S. – e quindi in assenza di decisioni assunte per il 2014 – come applicazione automatica dei parametri normativi).

5.3 La manovra per il 2016

Ferme restando le indicazioni generali in ordine alle modalità di esercizio dell'autonomia impositiva e regolamentare da parte dei Comuni previste in materia di IM.I.S. ed illustrate nella

⁵³ Si rinvia al Paragrafo 1.7 sezione lettera a-bis) per l'illustrazione dell'esenzione prevista in capo alle ONLUS commerciali dal periodo d'imposta 2016 al periodo d'imposta 2019.

presente Parte 5, le nuove norme illustrate nelle parti modificate di questa Guida Operativa trovano tutte immediata applicazione tranne quelle rimesse alla eventuale scelta discrezionale del Comune (scuole paritarie, impianti di risalita e locazioni a canone concordato, vedi Paragrafo 1.6 lettera a)). Anche le altre norme introdotte (ad esempio in materia di intervenuta inedificabilità delle aree) non necessitano né di modifiche regolamentari né di specifica deliberazione da parte del Comune. Naturalmente, sotto il profilo della conoscibilità da parte dei contribuenti e della corretta informazione, il Comune può valutare se inserirle nei propri strumenti amministrativi (in particolare il Regolamento IM.I.S.), mentre la loro evidenza sulle informative è obbligatoria ai sensi della L. n. 212/2000 (Statuto dei Diritti del Contribuente, Paragrafo 6.5).

Occorre peraltro ricordare che ai sensi dell'articolo 1 comma 169 della L. n. 296/2006, applicabile all'IM.I.S. ai sensi dell'articolo 8 comma 1, se il Comune non adotta alcuna deliberazione per il periodo d'imposta 2016 si intendono automaticamente prorogate le decisioni assunte per il 2015, salve le modifiche obbligatorie ed automatiche intervenute per legge. In questo senso, si sottolinea che mentre per il 2015 in caso di mancata adozione della delibera relativa alle aliquote, alle detrazioni ed alle deduzioni da parte del Comune, trovavano automatica applicazione le misure base fissate in legge (trattandosi del primo periodo di applicazione della nuova imposta), per il 2016 la mancata adozione della delibera conferma invece le decisioni assunte per il 2015. Questo assume particolare rilevanza per quanto riguarda le aliquote base agevolate ora previste per alcune tipologie di attività produttive (Paragrafo 1.6 lettera a)). Tali aliquote sono state oggetto di accordo tra la Giunta provinciale ed il Consiglio delle Autonomie Locali in sede di Protocollo d'Intesa in materia di Finanza Locale 2016, rientrando nella più ampia manovra fiscale territoriale. In attuazione del citato impegno i Comuni sono chiamati ad adottare per i fabbricati in questione specifiche decisioni nell'ambito della deliberazione relativa alle aliquote 2016. Si ribadisce che in caso di mancata adozione del provvedimento troveranno applicazione per questi fabbricati le aliquote deliberate per il 2015, e non le aliquote base dello 0,55% concordate.

Infine, si segnala che l'articolo 1 comma 26 della L. n. 208/2015 sospende la potestà tributaria dei Comuni per il 2016, vietando ogni incremento di pressione fiscale. La disposizione peraltro non trova applicazione all'IM.I.S. in quanto si riferisce ai tributi locali (o alle addizionali) attribuiti agli Enti Locali con legge dello Stato, mentre l'IM.I.S. è istituita e disciplinata da normativa provinciale.

5.4 La manovra per il 2017

Ferme restando le indicazioni generali in ordine alle modalità di esercizio dell'autonomia impositiva e regolamentare da parte dei Comuni previste in materia di IM.I.S. ed illustrate nella presente Parte 5, le nuove norme in vigore dal 2017 ed evidenziate nelle parti modificate di questa Guida Operativa trovano tutte immediata applicazione tranne quelle rimesse alla eventuale scelta discrezionale del Comune (impianti di risalita, campeggi, aree edificabili "sature", aree edificabili per le quali è stata respinta l'istanza di declassamento a "non edificabili", vedi Paragrafi 1.6 e 1.7). Anche le altre norme introdotte non necessitano né di modifiche regolamentari né di specifica deliberazione da parte del Comune. Naturalmente, sotto il profilo della conoscibilità da parte dei contribuenti e della corretta informazione, il Comune può valutare se inserirle nei propri strumenti amministrativi (in particolare il Regolamento IM.I.S.), mentre la loro evidenza sulle informative è obbligatoria ai sensi della L. n. 212/2000 (Statuto dei Diritti del Contribuente, vedi Paragrafo 6.5).

Occorre peraltro ricordare che ai sensi dell'articolo 1 comma 169 della L. n. 296/2006, applicabile all'IMIS ai sensi dell'articolo 8 comma 1, se il Comune non adotta alcuna deliberazione per il periodo d'imposta 2017 si intendono automaticamente prorogate le decisioni assunte per il 2016, salve le modifiche obbligatorie ed automatiche. Questo assume particolare rilevanza per quanto riguarda le aliquote base agevolate previste per alcune tipologie di attività produttive (vedi Paragrafo 1.6 sezione lettera a)). Tali aliquote sono state oggetto di accordo tra la Giunta provinciale ed il Consiglio delle Autonomie Locali in sede di Protocollo d'Intesa in materia di Finanza Locale 2017, rientrando nella più ampia manovra fiscale territoriale. In attuazione del citato impegno i Comuni sono chiamati ad adottare per i fabbricati in questione specifiche decisioni

nell'ambito della deliberazione relativa alle aliquote 2017, se necessitanti di adeguamento rispetto alle decisioni assunte per il 2016 (vedi Paragrafo 5.3).

Infine si segnala che l'articolo 1 comma 42 della L. n. 232/2016 (legge di bilancio dello Stato per il 2017) ha esteso anche al 2017 la sospensione della potestà tributaria dei Comuni già stabilita per il 2016 (vedi Paragrafo 5.3), vietando quindi ogni incremento di pressione fiscale. La disposizione peraltro, come già nel 2016, non trova applicazione all'IMIS in quanto fa riferimento ai tributi locali (o alle addizionali) attribuiti agli Enti Locali con legge dello Stato, mentre l'IMIS è istituita e disciplinata dalla normativa provinciale.

5.5 La manovra per il 2018

Ferme restando le indicazioni generali in ordine alle modalità di esercizio dell'autonomia impositiva e regolamentare da parte dei Comuni previste in materia di IM.I.S. ed illustrate nella presente Parte 5, le nuove norme in vigore dal 2018 ed evidenziate nelle parti modificate di questa Guida Operativa trovano immediata applicazione per l'estensione dell'esenzione, fino al periodo d'imposta 2019, ad ulteriori tipologie di Cooperative Sociali (articolo 14 comma 6quater, vedi Paragrafo 1.7 sezione a-bis) n. 2), e per l'aliquota dello 0,00% applicata automaticamente senza possibilità di decisioni diverse da parte dei Comuni in favore dei fabbricati destinati a "scuola paritaria" ed a quelli concessi in comodato gratuito a soggetti iscritti nell'albo delle organizzazioni di volontariato o al registro delle associazioni di promozione sociale (articolo 14 comma 6bis lettere b-sexies) e b-quater), vedi Paragrafo 1.6 sezione lettera a)). Naturalmente, sotto il profilo della conoscibilità da parte dei contribuenti e della corretta informazione, il Comune può valutare se inserire tali nuove disposizioni (che formalmente non necessitano di recepimento) nei propri strumenti amministrativi (in particolare il Regolamento IM.I.S.), mentre la loro evidenza sulle informative è obbligatoria ai sensi della L. n. 212/2000 (Statuto dei Diritti del Contribuente, vedi Paragrafo 6.5).

Occorre peraltro ricordare che ai sensi dell'articolo 1 comma 169 della L. n. 296/2006, applicabile all'IMIS ai sensi dell'articolo 8 comma 1, se il Comune non adotta alcuna deliberazione per il periodo d'imposta 2018 si intendono automaticamente prorogate le decisioni assunte per il 2017, salve le modifiche obbligatorie ed automatiche. **Questo principio assume particolare rilevanza per quanto riguarda le nuove aliquote base agevolate previste per alcune tipologie di attività produttive (vedi Paragrafo 1.6 sezione lettera a)).** Tali aliquote sono state oggetto di condivisione strategica tra la Giunta Provinciale ed il Consiglio delle Autonomie Locali (anche sotto il profilo della copertura finanziaria del minor gettito, si veda per questo aspetto il Protocollo d'Intesa in materia di Finanza Locale 2018), rientrando nella più ampia manovra fiscale territoriale. **In attuazione del citato impegno programmatico condiviso, i Comuni sono chiamati quindi ad adottare per i fabbricati in questione specifiche decisioni nell'ambito della deliberazione relativa alle aliquote 2018, se necessitanti di adeguamento rispetto alle decisioni assunte per il 2017 (vedi Paragrafo 5.4).**

Infine si segnala che l'articolo 1 comma 37 della L. n. 205/2017 (legge di bilancio dello Stato per il 2018) ha esteso anche al 2018 la sospensione della potestà tributaria dei Comuni già stabilita per il 2016 ed il 2017 (vedi Paragrafi 5.3 e 5.4), vietando quindi ogni incremento di pressione fiscale. La disposizione peraltro, come già nei due anni precedenti citati, non trova applicazione all'IMIS in quanto fa riferimento ai tributi locali (o alle addizionali) attribuiti agli Enti Locali con legge dello Stato, mentre l'IMIS è istituita e disciplinata dalla normativa provinciale.

PARTE 6: VERSAMENTI E COMUNICAZIONI: GLI ADEMPIMENTI DEI CONTRIBUENTI E QUELLI DEL COMUNE

6.1 La comunicazione (adempimento eventuale e residuale)

Una delle innovazioni più rilevanti dell'IM.I.S. rispetto all'I.C.I. ed all'IMU.P. è costituita dall'abrogazione di ogni obbligo dichiarativo in capo al contribuente. Questa scelta è motivata dalla necessità di spostare concettualmente l'applicazione del tributo da un piano formale ad uno sostanziale e, parallelamente, di prendere atto che nella maggior parte dei casi le tecnologie esistenti a livello informatico e le banche dati esistenti consentono l'applicazione dei tributi di natura immobiliare senza la necessità che il contribuente comunichi dati o informazioni all'Ente impositore. Si tratta evidentemente di un nuovo modo di intendere il rapporto tra i due soggetti (attivo e passivo) del tributo, e quindi con la necessità di procedere ad una fase di assestamento (tranne che nei Comuni che già in vigore dell'IMU.P. avevano autonomamente abrogato ogni obbligo dichiarativo). In ogni caso, l'applicazione dell'IM.I.S. si focalizza, in questo modo, sull'elemento finanziario, e cioè sul corretto adempimento dell'obbligazione tributaria da parte del contribuente. Corollario indispensabile di questa impostazione è rappresentato dall'obbligo per il Comune di inviare ai contribuenti il modello precompilato di pagamento, inteso nel medesimo senso sostanziale e con le specifiche che vengono illustrate nel Paragrafo 6.3, da analizzare in stretta connessione con il presente.

Su questo presupposto metodologico di base, si inserisce l'eventuale presenza di obblighi comunicativi residuali previsti, nell'ambito della potestà regolamentare ed impositiva del Comune, per fattispecie che per loro natura sfuggono ad una conoscenza istituzionale del Comune. L'articolo 11 comma 2 infatti prevede la facoltà per il Comune di introdurre l'obbligo di comunicazione da parte del contribuente nei casi in cui i contenuti della comunicazione stessa costituiscano presupposto per la fruizione di agevolazioni tributarie, e che tali elementi non siano appunto conosciuti o conoscibili da parte del Comune stesso, ma siano rimessi alla sfera di conoscenza esclusiva del contribuente. Pur trattandosi appunto di una facoltà (nel senso che il Comune potrebbe anche non prevedere, per le fattispecie agevolative autonomamente introdotte nel proprio regolamento, l'obbligo di comunicazione), appare evidente che per un corretto adempimento dell'obbligo dell'invio del modello precompilato il Comune deve esser emesso nella condizione di conoscere tutti gli elementi presupposti all'obbligazione tributaria, e se uno o più di tali elementi è conosciuto solo dal contribuente, la mancata comunicazione porterà sempre ed inevitabilmente ad un deficit nella correttezza dei dati contenuti nel precompilato.

Si precisa che l'unico caso di comunicazione obbligatoria per il contribuente è la fattispecie dell'articolo 4 comma 3, e cioè il caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, con obbligo in capo al curatore fallimentare⁵⁴.

La comunicazione quindi, se introdotta nel regolamento come obbligo, riguarda, ai sensi dell'articolo 11, le seguenti fattispecie:

- le assimilazioni facoltative ad abitazione principale, ed in particolare il momento di inizio e di cessazione dei relativi presupposti (vedi Paragrafo 2.2);
- il versamento unitario da parte di uno dei titolari anche del debito tributario di competenza degli altri (articolo 9 comma 2).

La comunicazione avviene utilizzando il modello predisposto dal Comune, ma il contribuente può scegliere forme alternative, purché dotate di certezza giuridica e di contenuto sostanziale analogo.

⁵⁴ Si rinvia al Paragrafo 1.7 sezione lettera a-bis) per l'illustrazione della valenza costitutiva della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che le Cooperative Sociali e le ONLUS devono presentare per poter accedere all'esenzione stabilita per i periodi d'imposta dal 2016 al 2019. Si rinvia al Paragrafo 2.2.1 per l'illustrazione della valenza costitutiva, in materia di assimilazione automatica del fabbricato ad abitazione principale, della comunicazione presentata dagli (ex) coniugi che decidono di utilizzare la procedura di cui all'articolo 12 del D.L. n. 132/2014 per stabilire la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Parallelamente, sempre nello spirito di collaborazione continua da soggetto attivo e soggetto passivo del tributo, il contribuente può sempre ed in ogni momento fornire spontaneamente altri dati o elementi utili all'applicazione corretta dell'IM.I.S., in particolare per consentire al Comune il puntuale ed esatto invio del modello precompilato (articolo 11 comma 4). In particolare risultano facoltative le comunicazioni relative ai fabbricati pertinenziali dell'abitazione principale (vedi Paragrafo 2.3). In particolare, si rinvia a quanto illustrato ai Paragrafi 1.5 e 4.2 in merito alla presentazione di una comunicazione relativa al valore delle aree edificabili oggetto di modifica dei diritti reali, ai sensi dell'articolo 6 comma 5.

Nella disciplina regolamentare della Comunicazione il Comune deve fissare il termine ultimo per la regolare presentazione da parte del contribuente, nonché la decorrenza degli effetti della comunicazione stessa. Al Paragrafo 7.2 è illustrato un esempio applicativo di tale principio.

Si sottolinea che, ai sensi dell'articolo 11 comma 1, tutti i contenuti delle banche dati comunque formate in materia di I.C.I., I.MU.P. e T.A.S.I. sono utilizzabili dal Comune anche in assenza di comunicazione da parte del contribuente, ricorrendo la medesima fattispecie⁵⁵. In questo senso, ed in linea generale, tutti gli elementi già conosciuti dal Comune in applicazione dei medesimi tributi ora abrogati che consentivano l'applicazione di agevolazioni vanno utilizzati automaticamente da parte del Comune (se la fattispecie non è cambiata) senza la presentazione di ulteriori comunicazioni da parte del contribuente (da presentare o per le nuove situazioni o per la modifica di quelle già dichiarate a suo tempo).

Per l'illustrazione delle sanzioni applicabili alle infrazioni collegate alla comunicazione si rinvia al Paragrafo 7.2.

6.2 Il versamento – la riscossione ordinaria e coattiva

L'IM.I.S. è tributo ad autoliquidazione, esattamente come I.C.I. ed I.MU.P., e quindi deve essere versato a cura del soggetto passivo. Su questo presupposto giuridico (anche in termini di responsabilità del contribuente) vanno svolte le considerazioni relative alle modalità, alle opzioni ed agli strumenti di pagamento, compresa la valenza del modello precompilato inviato (obbligatoriamente) dal Comune (per l'analisi del quale si rinvia al Paragrafo 6.3). La normativa IM.I.S. (in specie l'articolo 9), fermo restando l'impianto normativo statale generale in materia di riscossione ordinaria dei tributi locali in autoliquidazione (l'articolo 1 commi 161 e seguenti della L. n. 296/2006), ha introdotto alcune peculiarità, volte alla semplificazione del rapporto tra contribuente e Comune da un lato, ed all'ampliamento delle facoltà operative per il Comune stesso dall'altro. Analiticamente, si ha:

- a) *I termini temporali di versamento*: l'IM.I.S. è versata in due rate annuali, corrispondenti al debito d'imposta del primo e del secondo semestre calcolato a mese (vedi Paragrafo 1.2.1), con scadenza tassativa al 16 giugno ed al 16 dicembre di ciascun periodo d'imposta. Il Comune può deliberare, anche per ogni singolo periodo d'imposta (quindi annualmente in sede di approvazione della manovra tributaria IM.I.S.), l'eliminazione dell'obbligo di versamento della prima rata. In questo caso rimane valido solo il termine (sanzionato in caso di ritardo) del 16 dicembre. Ai sensi dell'articolo 8 comma 2 lettera f), il Comune può inoltre stabilire termini di versamento più favorevoli per il contribuente (e quindi posposti) rispetto alle scadenze ordinarie del 16 giugno e del 16 dicembre, anche in modo disgiunto per una sola di esse. Può inoltre prevedere il differimento del versamento per situazioni particolari (eccezionali e motivate), in aggiunta alla fattispecie di cui alla successiva lettera b), disciplinandone il presupposto, l'identificazione della fattispecie ed il termine temporale nel Regolamento. Il contribuente è comunque libero (ferme restando le scadenze obbligatorie del 16 giugno e/o del 16 dicembre) di effettuare versamenti in numero maggiore, anche mensili o comunque a scadenza non pre-definita, e di importo a scelta, a

⁵⁵ Ad esempio, in caso di comodato gratuito, se tale fattispecie era già prevista ai fini I.MU.P. con la stessa disciplina ora stabilita a livello regolamentare dal Comune per l'IM.I.S., e il contribuente aveva presentato dichiarazione in tal senso, tale dichiarazione è valida ai fini IM.I.S. automaticamente.

condizione che alle scadenze di legge il debito tributario relativo al periodo sia stato correttamente ed interamente versato. Come sopra ricordato, ogni soggetto passivo è responsabile autonomamente ed in via esclusiva del proprio debito d'imposta e della relativa scadenza di pagamento;

- b) Casi particolari dei termini e del cumulo di versamento: il comma 2 dell'articolo 9 prevede la possibilità per un contitolare di effettuare il versamento (considerato a quel punto regolare in senso cumulativo) dell'obbligazione tributaria prevista per gli altri contitolari dei diritti reali sui medesimi immobili. Questa possibilità riconosciuta al contribuente (ora prevista per legge mentre era discrezionale, su scelta del Comune, ai sensi dell'articolo 59 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997 per I.C.I. ed I.MU.P.), è però subordinata alla presentazione di specifica comunicazione da parte del contribuente che si assume l'onere del versamento anche per conto degli altri, in quanto in assenza di una comunicazione che precisi per quali contribuenti e per quali immobili deve considerarsi il versamento cumulativo sarebbe impossibile per il Comune ricostruire le singole posizioni (vedi Paragrafo 6.1). E' appena il caso di ricordare che il versamento cumulativo deve derivare comunque dal calcolo dell'imposta in base agli elementi oggettivi e soggettivi di ogni singolo soggetto passivo rientrante nel cumulo di versamento. Il comma 3 invece postpone obbligatoriamente⁵⁶ di 12 mesi il termine di versamento ordinario non sanzionato per tardività nel caso di decesso del soggetto passivo, e questo per gli immobili rientranti nell'asse ereditario. Lo spostamento del termine di versamento vale sia per l'obbligazione tributaria del deceduto che per quella degli eredi (vedi Paragrafo 1.4). Infine, si ricorda che ai sensi dell'articolo 4 comma 3 in caso di fallimento il versamento relativo a ciascun periodo d'imposta è fissato al termine perentorio di tre mesi successivi alla data del decreto che stabilisce il trasferimento dei diritti reali sull'immobile oggetto dell'IM.I.S.. Responsabile d'imposta in questo caso è il curatore fallimentare;
- c) Gli strumenti per il versamento: il comma 4 stabilisce la facoltà per il contribuente di utilizzare comunque il Modello F24⁵⁷ per il versamento dell'IM.I.S.. Fermo questo strumento, il Comune, valutata attentamente la propria organizzazione ed i profili di economicità e semplificazione (per se stesso e per il contribuente), può liberamente predisporre ogni altro strumento di riscossione, anche utilizzando i canali telematici e informatici interbancari. Anche a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate, si evidenzia che non sono utilizzabili per il versamento IM.I.S. i bollettini postali (alternativi al modello F24) approvati con specifici D.M. in materia di IM.U.P. e di TA.S.I.. Nessuna norma IM.I.S. infatti consente tale utilizzo, in quanto l'articolo 9 comma 4 fa riferimento unicamente al modello F24. Non esiste inoltre alcun bollettino postale "generico" alternativo all'F24 utilizzabile per i tributi locali non specificamente previsti dai predetti D.M.. Infine, anche la Convenzione (attuativa dello stesso articolo 9 comma 4 e sottoscritta il 15 maggio 2015) che disciplina i rapporti tra Comuni e Agenzia delle Entrate in materia di utilizzo del modello F24 ai fini IM.I.S. (vedi Paragrafo 6.2.1) non prevede il bollettino postale alternativo;
- d) Il versamento minimo: il comma 7 fissa il versamento minimo IM.I.S. in € 15,00=, calcolato sul complessivo debito d'imposta annuale di ogni singolo soggetto passivo. Il Comune può aumentare liberamente tale importo minimo con il Regolamento, ferme restando le

⁵⁶ Anche per questa fattispecie in vigore dell'I.C.I. e dell'I.MU.P. lo spostamento del termine di versamento era facoltativo per il Comune ai sensi dell'articolo 59 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997.

⁵⁷ Per completezza si ricorda che in base alle istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (consultabili sul sito dell'Agenzia stessa) in materia di presupposti e modalità di utilizzo e compilazione del Modello F24, un debito relativo a tributi locali può essere sempre compensato con un credito derivante da tributi erariali comunque denominati e quantificati nella relativa dichiarazione (ad esempio il Quadro I del mod. 730). Viceversa, il credito relativo a tributi locali non può mai essere compensato con debiti relativi a tributi erariali. L'IM.I.S., stante la sua natura di tributo locale, ricade in queste previsioni generali.

necessarie valutazioni in ordine ai profili di economicità di tale operazione anche in rapporto alla diminuzione di gettito conseguente.

Si precisa, solo per completezza, che i commi 8 e 9 confermano esplicitamente anche per l'IM.I.S. la possibilità per il Comune di esternalizzare, in tutto o in parte, le fasi di riscossione ordinaria e coattiva, ai sensi della normativa ivi richiamata e secondo le modalità disciplinate dalla stessa. In particolare, per la riscossione coattiva valgono in materia di IM.I.S. i medesimi strumenti previsti per gli altri tributi locali (ruolo coattivo o ingiunzione fiscale).

6.2.1 I codici tributo IM.I.S. per il versamento con il modello F24

Ai sensi dell'articolo 9 comma 4 i codici tributo IM.I.S. da utilizzare sul modello F24 sono stati attribuiti dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 51/E del 21 maggio 2015⁵⁸. Per lo specifico della Convenzione che regola i rapporti tra Agenzia delle Entrate e Comuni in materia di gestione dei modelli F24 si rinvia a quanto illustrato su tale materia nella Circolare n. 9 dd. 15 maggio 2015 del Servizio Autonomie Locali nonché alla successiva documentazione di aggiornamento pubblicata sul sito del Servizio Autonomie Locali stesso, anche a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 2bis del D.L. n. 193/2016 e s.m.. I codici tributo sono⁵⁹:

- **3990: abitazione principale, fattispecie assimilate e pertinenze;**
- **3991: altri fabbricati abitativi;**
- **3992: altri fabbricati;**
- **3993: aree edificabili;**
- **3994: sanzioni da accertamento;**
- **3995: interessi da accertamento;**
- **3996: sanzioni ed interessi da ravvedimento operoso.**

6.3 Il modello di pagamento precompilato

L'invio al contribuente, da parte del Comune, di un modello di versamento precompilato costituisce una novità che non trova riscontro nella normativa statale dei tributi locali, e completa il quadro innovativo dei rapporti tra Ente impositore e soggetto passivo che sta alla base dell'IM.I.S. nei termini sopra illustrati. Proprio perché innovativo, l'invio del modello precompilato sarà presumibilmente soggetto ad un processo di evoluzione e perfezionamento nel tempo, sia interpretativo che operativo, al quale dovrà concorrere, per rendere questo strumento realmente efficace, l'attività congiunta e reciprocamente collaborativa del Comune e del contribuente⁶⁰. Sul piano strettamente normativo, si ribadisce che come illustrato al Paragrafo 6.2 l'IM.I.S. è tributo ad autoliquidazione, per cui, secondo i principi e nei limiti di seguito analizzati, l'invio del modello precompilato non sostituisce l'adempimento del contribuente, anche in caso di omissione da parte del Comune. Peraltro, le conseguenze anche in termini sanzionatori volute dal legislatore portano alla conclusione che il modello precompilato costituisce in ogni caso adempimento obbligatorio a carico del Comune che sposta il livello di responsabilità (sempre nei termini di seguito evidenziati) e quindi di applicabilità o meno delle sanzioni in sede di accertamento, dal soggetto passivo al

⁵⁸ Si veda anche la Risoluzione n. 42/E del 25 maggio 2016 per l'estensione dei codici IM.I.S. anche al modulo di versamento F24EP (che gli Enti Pubblici devono utilizzare obbligatoriamente per i pagamenti di loro competenza).

⁵⁹ L'utilizzo alternativo dei codici 3991 e 3992 per gli altri fabbricati abitativi, per le relative pertinenze e per gli altri fabbricati dipende in via esclusiva dall'organizzazione della banca dati comunale. Infatti, pur se la previsione letterale dell'articolo 5 comma 2 lettera c) fa tendenzialmente ritenere che le pertinenze degli altri fabbricati abitativi rientrino nel codice 3991, l'eventuale versamento (quantitativamente corretto) da parte del contribuente con utilizzo di codice potenzialmente non corretto non comporta in nessun caso l'applicazione di sanzioni, trattandosi comunque di violazione (eventuale) meramente formale (articolo 10 comma 3 della L. n. 212/2000).

⁶⁰ E' particolarmente importante, in questo senso, la formula utilizzata dal legislatore all'articolo 9 comma 5 primo periodo, per qualificare la valenza giuridica dell'invio del precompilato: "per semplificare il versamento". Quindi il versamento rimane obbligo in capo al contribuente, ma nello spirito ed in attuazione della L. n. 212/2000 il Comune è tenuto a semplificare al massimo l'adempimento del soggetto passivo.

Comune, laddove il contribuente abbia adempiuto correttamente ai propri obblighi. Nello specifico dell'articolo 9 comma 5, e su questo presupposto, si fissano quindi i seguenti punti:

- a) il modello precompilato deve essere inviato ai contribuenti entro un termine che garantisca un congruo anticipo rispetto alla scadenza di versamento, anche per consentire una fase di verifica congiunta dei dati se richiesta dal contribuente. Si suggerisce la formalizzazione dell'avvenuta consegna dei plichi a Poste Italiane (o soggetto alternativo) con un numero di protocollo che attesti la data di spedizione (anche per le successive conseguenze), nonché la data di elaborazione dei dati da parte del Comune, da fissare anche in senso molto prudenziale nei confronti del contribuente (e ovviamente antecedente a quella di invio)⁶¹;
- b) il modello precompilato deve contenere tre sezioni distinte:
 1. l'evidenza degli immobili rilevati dal Comune (ad una determinata data) per l'effettuazione del calcolo teorico dell'imposta e degli elementi oggettivi e soggettivi collegati in possesso del Comune stesso (ad esempio la qualifica del fabbricato come "abitazione principale" o come "pertinenza", ovvero come "strumentale all'attività agricola");
 2. la tabella di calcolo analitico dell'IM.I.S. per ciascun immobile con evidenza dei mesi di applicazione del tributo, della base imponibile e delle relative aliquote, detrazioni e deduzioni applicate. Per quanto riguarda le aree edificabili, la base imponibile sarà quella del valore standard della deliberazione comunale modificata, nei termini illustrati al precedente Paragrafo 4.2, in base agli elementi di personalizzazione del valore del singolo terreno già determinati nel tempo con il contribuente in sede di accertamento;
 3. l'illustrazione (completa ancorché in linguaggio per quanto possibile semplice) della valenza giuridica del precompilato e delle conseguenze a livello di accertamento e di sanzioni. Ai sensi dello Statuto dei Diritti del contribuente è altresì necessario riportare un quadro sintetico degli elementi costitutivi dell'IM.I.S. e delle modalità di applicazione anche in base alle decisioni assunte dal Comune. In questa sezione è molto opportuno che venga effettuato l'invito al contribuente di voler contattare immediatamente l'Ufficio Tributi del Comune per segnalare eventuali elementi erronei o comunque non corrispondenti alla realtà giuridica degli immobili⁶²;
- c) in linea di principio se il contribuente versa l'imposta in base agli elementi inviati dal Comune, non si rendono applicabili (proprio per il principio dell'affidamento e dell'adesione del contribuente alle informazioni fornite dall'Ente impositore espresso dalla L. n. 212/2000) le sanzioni relative all'omesso o infedele versamento (vedi paragrafo 7.2). Il Comune quindi se accerterà un versamento inferiore a quanto effettivamente dovuto, potrà recuperare la maggiore imposta e gli interessi ma senza applicazione di sanzioni;
- d) il principio di cui alla lettera c) non si applica se l'errore nel calcolo dell'imposta effettuato con l'invio del modello precompilato discende da comportamento non corretto del contribuente collegato al quadro degli immobili (in ogni loro caratteristica giuridica e di fatto) o alle situazioni soggettive ed oggettive collegate all'applicazione dell'imposta. In particolare, si presentano i seguenti casi (non esaustivi).

⁶¹ Si suggerisce, laddove possibile, l'uso dell'invio a mezzo PEC per i soggetti che ne facciano richiesta, anche evidenziando questa possibilità nelle informazioni collegate al modello precompilato.

⁶² Questo appare importante per consentire il progressivo affinamento della banca dati sottesa all'invio del precompilato. Particolare rilievo (vedi Paragrafo 6.1) rivestono le comunicazioni facoltative del contribuente, quali ad esempio l'indicazione dei fabbricati pertinenziali all'abitazione principale o l'evidenza di esenzioni obbligatorie per legge (fattispecie per le quali non è previsto alcun obbligo di comunicazione, vedi ad esempio il caso di immobili concessi in comodato gratuito dal contribuente ad Ente pubblico, Paragrafo 1.7, se il dato non è reperibile a livello informativo dal sistema SIATEL). Analoghe considerazioni si devono svolgere in merito al valore delle aree edificabili.

1. tra la data indicata nel precompilato⁶³ sopra illustra e la scadenza di versamento muta il quadro degli immobili posseduti dal contribuente. In questo caso spetta al contribuente stesso ricalcolare l'imposta dovuta (principio di autoliquidazione), ovvero contattare immediatamente l'Ufficio Tributi per la segnalazione ed il ricalcolo;
 2. nello stesso lasso temporale del punto 1 cambiano elementi soggettivi influenti sul calcolo dell'imposta (esempio: modifica della residenza), oppure elementi conseguenti ad un obbligo di comunicazione (esempio: l'inizio di un comodato a parente di primo grado). Anche in questo caso spetta al contribuente ricalcolare l'imposta;
 3. il quadro catastale rilevato dal Comune risulta non corretto per omesse variazioni obbligatorie del contribuente rispetto agli obblighi tavolari e catastali (ad esempio omesso accatastamento di nuovo fabbricato o di fabbricato strutturato);
- e) nel caso in cui il modello precompilato (che evidentemente verrà inviato con posta ordinaria e non notificato o inviato per raccomandata R/R) non pervenga in tempo al contribuente, ovvero venga inviato a soggetto errato, la norma prevede un arco temporale di 30 giorni nei quali in ogni caso le sanzioni collegate al versamento non trovano applicazione (neppure nella modalità del ravvedimento operoso). Oltre tale termine invece il versamento verrà considerato comunque omesso. Questo a conferma che da un lato l'IM.I.S. è tributo ad autoliquidazione, e dall'altro che la collaborazione tra Comune e soggetto passivo deve concretizzarsi su un piano dinamico e non statico. Il contribuente infatti che non ricevesse il precompilato (il cui invio si ricorda nuovamente è comunque obbligatorio da parte del Comune), oppure che lo ricevesse oltre il termine di versamento, può usufruire di un intervallo (30 giorni appunto) nel quale viene messo in condizione di ottemperare al proprio obbligo tributario senza sanzioni, proprio perché è mancata (o è giunta tardivamente) la necessaria comunicazione del Comune. Oltre tale termine dilazionato, la responsabilità rimane interamente a suo carico. Di questo è importante che venga data la massima evidenza nella comunicazione o nelle informative generali obbligatorie (vedi Paragrafo 6.5).

Come illustrato al paragrafo 3.1, la L. n. 208/2015 ha previsto l'esclusione della componente "imbullonati" nel calcolo della rendita dei fabbricati gruppi D ed E. Visto il regime transitorio per il 2016 stabilito relativamente a questa tipologia di fabbricati, l'articolo 18 comma 8 della L.P. n. 21/2015 prevede che per evitare versamenti cui poi potrebbero far seguito istanze di rimborso, **per il solo periodo d'imposta 2016** i Comuni non dovranno inviare il modello di pagamento IMIS precompilato relativamente ai fabbricati gruppi catastali D. I contribuenti dovranno quindi calcolare autonomamente l'imposta in base alla rendita in loro possesso alla data del versamento.

6.4 Il calcolatore⁶⁴

L'articolo 9 comma 6 stabilisce l'obbligo per i Comuni di predisporre un sistema di calcolo automatico dell'IM.I.S. da mettere a disposizione dei contribuenti on line. Si tratta in sostanza della codifica normativa di una prassi già in uso in quasi tutti i Comuni in vigenza dell'I.C.I., dell'I.M.U.P. e della T.A.S.I.. Si sottolinea che la norma non impone che il Comune predisponga un proprio sistema autonomo (software) ma che metta a disposizione del contribuente un sistema di calcolo automatico comunque accessibile. In questo senso, si ritiene che la previsione sul sito Internet del Comune di un link di facile ed immediato utilizzo che colleghi ad un sistema di calcolo

⁶³ Si segnala, anche in base all'esperienza acquisita nei primi due periodi d'imposta di applicazione dell'IM.I.S., che in funzione dell'attività del Catasto (dipendente anche da oggettivi problemi in relazione a determinate pratiche), possono intercorrere anche alcuni mesi tra la presentazione della domanda di accatastamento (o revisione, o modifica della titolarità) di un fabbricato e la conseguente messa in atti. Lo scarico della banca dati catastale da parte del Comune finalizzato all'emissione dei precompilati quindi può determinare in taluni casi uno sfasamento temporale che, per le conseguenze tributarie descritte in questo Paragrafo, appare opportuno segnalare ai contribuenti.

⁶⁴ Si tratta comunque di strumento residuale nel rapporto tra Comune e contribuente, visto l'obbligo di invio del modello di pagamento precompilato.

esterno costituisca adempimento dell'obbligo normativo, fermo restando che il calcolatore deve comunque garantire una semplice utilizzabilità da parte del contribuente e la possibilità di stampa del documento di pagamento (F24 o altro mezzo di pagamento predisposto autonomamente dal Comune, vedi Paragrafo 6.2). Il calcolatore dovrà comunque evidenziare se il calcolo richiede l'inserimento da parte del contribuente dei dati di sua competenza (rendite catastali, valori delle aree edificabili, mesi di possesso ecc.) o se consente anche l'accesso ad una banca dati aggiornata che contiene tali informazioni. Mentre la prima opzione appare obbligatoria, la seconda risulta facoltativa (e comunque solo aggiuntiva rispetto alla prima) anche in funzione dell'aggiornamento della banca dati sottesa e delle modifiche che il contribuente può apportare al modello precompilato inviato dal Comune (vedi paragrafo 6.3).

6.5 L'informativa

L'articolo 12 comma 3 lettera a) stabilisce l'applicabilità all'IM.I.S. della L. n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente). In questo senso quindi continuano a trovare applicazione gli obblighi informativi che il Comune deve effettuare per mettere il contribuente nella condizione di adempiere al proprio obbligo tributario nel modo più semplice ed immediato possibile. La valutazione concreta di quali strumenti porre in essere è evidentemente rimessa al Comune, anche in funzione della propria struttura territoriale e dell'organizzazione dell'Ufficio tributi. Si segnala unicamente che l'informazione on line appare ormai imprescindibile, come pure la predisposizione di un opuscolo cartaceo da mettere a disposizione dei contribuenti presso gli uffici comunali o in punti di libero accesso nelle frazioni, opuscolo che possa dare informazioni sintetiche ma complete circa i diritti e doveri del contribuente in materia di IM.I.S.. Si suggerisce inoltre di allegare al precompilato, oltre alle informazioni obbligatorie collegate al precompilato stesso come illustrate al precedente paragrafo 6.3, un foglio informativo che sintetizzi ulteriormente la materia. Si ribadisce che quanto esposto in questo paragrafo ha natura di suggerimento orientativo per l'esplicazione dell'obbligo di informazione previsto dallo Statuto dei diritti del contribuente, ma che ogni Comune ha la massima libertà di predisporre gli strumenti a ciò finalizzati ed idonei.

PARTE 7: L'ACCERTAMENTO, IL REGIME SANZIONATORIO E GLI ISTITUTI COLLEGATI (ANCHE DEFLATIVI) – I RIMBORSI

7.1 L'attività di controllo ed accertamento tributario

L'articolo 10, dal comma 1 al comma 6, disciplina la fase di verifica, controllo ed accertamento (tributario) dell'IM.I.S.. In linea generale le norme (anche in relazione all'applicabilità delle disposizioni statali in materia di accertamento dei tributi locali di cui all'articolo 1 commi 161 e seguenti della L. n. 296/2006, sancita dall'articolo 13 comma 2 lettera b)) non derogano dall'impianto di questo procedimento come già conosciute ed applicate ai fini I.C.I. ed I.MU.P.. A questo rinvio generalizzato fanno eccezione i seguenti elementi:

- a) il comma 2 dell'articolo 10 vieta l'emissione di avvisi di accertamento per importi inferiori ad € 15,00=. Tale importo va interpretato come “complessivo” derivante dall'accertamento, e quindi comprensivo di imposta, sanzioni ed interessi. Non rientra tra le facoltà riconosciute al Comune l'aumento di tale limite monetario;
- b) il comma 6 stabilisce che alla maggiore imposta accertata si applicano gli interessi nella misura legale. La formulazione della norma costituisce deroga alle disposizioni del primo periodo dell'articolo 1 comma 165 della L. n. 296/2006, per cui il Comune non può aumentare la misura degli interessi rispetto alla quantificazione legale. Si rinvia per una trattazione più dettagliata al successivo Paragrafo 8.2;
- c) il comma 3 introduce una novità procedurale nella fase dell'accertamento. La normativa I.C.I. ed I.MU.P. consentiva al Comune, prima dell'emissione dell'avviso di accertamento, di chiedere al contribuente documentazione o chiarimenti, evidentemente allo scopo di evitare la notifica di provvedimenti privi di fondamento. Questa facoltà ora, in materia di IM.I.S., viene rimessa al Regolamento comunale per la sua disciplina procedurale puntuale. Anche in questo caso si tratta di una applicazione diretta dei principi dello Statuto dei Diritti del contribuente, ed in particolare del principio di collaborazione. Si ritiene che la regolamentazione del Comune possa riferirsi in particolare alla determinazione dei tempi di richiesta da parte del Comune e di risposta da parte del contribuente, ma anche, liberamente, alla determinazione degli strumenti e mezzi per queste comunicazioni tra i sue soggetti;
- d) per completezza di esposizione si richiama il comma 4 che consente, ai sensi dell'articolo 52 del D.L.vo n. 446/1997, l'esternalizzazione (anche disgiuntamente per le singole fasi) del procedimento di accertamento, secondo le modalità ivi disciplinate anche in merito alle modalità di scelta del soggetto affidatario.

7.2 Le sanzioni applicabili anche in rapporto all'ordinamento statale

Il sistema sanzionatorio dell'IM.I.S. è modellato quasi interamente sulla disciplina statale, ai sensi dell'articolo 10 commi 5 ed 8 e dell'articolo 11 comma 3. In particolare, sono applicabili (costituendo principi generali dell'ordinamento) tutti i principi e gli istituti dei Decreti Legislativi n. 471, 472 e 473 del 1997, e quindi, solo per fare qualche esempio, i motivi di non applicazione delle sanzioni, l'intrasmissibilità delle stesse agli eredi, la loro traslazione sul tutore o sull'Amministratore delle persone giuridiche. Per questi aspetti si rinvia quindi alla consolidata prassi della giurisprudenza che regola la materia a livello statale⁶⁵.

Sotto il profilo strettamente sanzionatorio, la struttura dell'IM.I.S. esclude l'applicazione delle sanzioni relative alla dichiarazione, essendo stato abrogato tale adempimento. Per i casi residuali di comunicazione obbligatoria (vedi precedente Paragrafo 6.1) l'articolo 11 comma 3 rinvia all'applicazione delle sanzioni (scollegate dal versamento) di cui all'articolo 14 comma 3 del D.L.vo n. 504/1992, e quindi determinate tra un minimo di € 51,67= ed un massimo di € 258,23=. Dalla lettura complessiva della normativa IM.I.S. si deve ritenere che questa sanzione trova

⁶⁵ E quindi identica per applicazione anche in vigenza di I.C.I. ed I.MU.P..

applicazione in caso di omissioni da parte del contribuente che abbiano garantito allo stesso un vantaggio tributario non spettante ed abbiano ostacolato l'attività di controllo (o quella di normale gestione, si pensi alla corretta predisposizione dei modelli pre-compilati) del Comune. Solo in questo caso la sanzione in parola si cumula con quella relativa all'omesso o infedele o tardivo (non sanato con ravvedimento operoso) versamento, fissata comunque nella misura del 30% ai sensi dell'articolo 10 comma 5 per rinvio all'articolo 13 del D.L.vo n. 471/1997. Ad illustrazione di questo principio si porta il seguente esempio:

- il contribuente concede in comodato a parente di primo grado un fabbricato abitativo in data 1 settembre 2015 (utilizzando in tal senso la facoltà esercitata dal Comune con il Regolamento). In sede di autoliquidazione dell'IM.I.S. a saldo entro il 16 dicembre 2015 il contribuente stesso calcola l'imposta dovuta per il periodo 1.9.2015 – 31. 12.2015 secondo la fattispecie dell'abitazione principale (per assimilazione);
- il Comune fissa la data per la presentazione obbligatoria della comunicazione relativa al comodato gratuito al 30 giugno 2016. Il contribuente presenta tardivamente la comunicazione (esempio: 10 luglio 2016);
- in questo caso, come previsto dall'articolo 11 comma 2, l'applicazione dell'imposta secondo la fattispecie agevolata dell'abitazione principale non compete fino al 31.12.2015⁶⁶, e quindi l'accertamento verrà posto in essere per il recupero della minore imposta versata con l'applicazione della sanzione del 30% per insufficiente versamento. Viceversa, la sanzione di cui all'articolo 11 comma 3 non si applica perché il contribuente con la ritardata presentazione della comunicazione non ha reso difficoltoso il controllo da parte del Comune;
- nel caso opposto invece (omessa comunicazione di cessazione del comodato), trovano applicazione entrambe le sanzioni (sul versamento e sulla comunicazione) perché il Comune ha continuato ad inviare i modelli precompilati secondo la fattispecie dell'abitazione principale (assimilazione) ed il contribuente ha tratto un indebito vantaggio tributario dalla propria omissione (comunicazione obbligatoria in quanto costitutiva della cessazione del diritto all'agevolazione, trattandosi, la cessazione del comodato, di un elemento non conosciuto né conoscibile dal Comune).

Si segnala che i Decreti Legislativi da 156 a 160 del 2015 hanno apportato numerose e significative modifiche al processo tributario, alle procedure di accertamento e di relazione tra Ente impositore e contribuente, ed al sistema sanzionatorio tributario, applicabile come sopra ricordato anche all'IM.I.S.). Fermo restando che la materia è riservata alla competenza normativa statale, e quindi per i necessari approfondimenti si rinvia alle istruzioni ministeriali in corso di progressiva emanazione⁶⁷, nonché alla dottrina interpretativa, si segnala che l'articolo 1 comma 133 della L. n. 208/2015 (modificando in tal senso l'articolo 32 del D.L.vo n. 158/2015) ha anticipato all'1.1.2016 (al posto dell'1.1.2017) l'applicazione della nuova misura delle sanzioni per omesso o tardivo versamento di cui all'articolo 13 del D.L.vo n. 471/1997. Conseguentemente, sempre dall'1.1.2016 risulta modificato in modo molto significativo il calcolo delle sanzioni in caso di utilizzo da parte del contribuente del "ravvedimento operoso" (vedi Paragrafo 7.3.1). In sintesi, e ribadendo il rinvio alle fonti ministeriali per gli altri istituti modificati⁶⁸, il nuovo quadro sanzionatorio prevede che in caso di tardivo od omesso versamento senza che il contribuente abbia utilizzato il ravvedimento operoso per regolarizzare la propria irregolarità, la sanzione applicabile in fase di accertamento è pari al 30% dell'imposta non versata o tardivamente versata, come per il passato. Tuttavia, nel caso in cui il contribuente abbia appunto versato tardivamente l'imposta dovuta **senza avvalersi del ravvedimento operoso, ma entro 90 giorni** dal termine ordinario di pagamento, la sanzione è ridotta del 50% (diventando quindi del 15%). **Se il ritardo è inferiore a 15 giorni, la sanzione è pari**

⁶⁶ In quanto in base a tale normativa la comunicazione assume valenza costitutiva del diritto all'agevolazione.

⁶⁷ Per il processo tributario si segnala la Circolare n. 38/E dd. 29 dicembre 2015 dell'Agenzia delle Entrate.

⁶⁸ Ad esempio in materia di reiterazione delle irregolarità e di cumulo giuridico delle sanzioni, di mediazione antecedente l'instaurazione del contenzioso giurisdizionale, di nuova valenza giuridica dell'Interpello.

all'1% per ogni giorno di tardività nel versamento (sempre effettuato senza utilizzo del ravvedimento)

7.3 Gli istituti deflativi del contenzioso - La personalizzazione dei relativi procedimenti

L'articolo 10 comma 8 stabilisce esplicitamente l'applicabilità all'IM.I.S. dei c.d. "istituti deflativi del contenzioso". Si tratta, come noto, di una serie di strumenti tecnico-tributari posti in essere nel tempo dal legislatore statale per rendere il ricorso giurisdizionale in materia di tributi un'ipotesi estrema. La finalità degli istituti deflativi infatti è quella di favorire al massimo (anche in armonia con lo Statuto dei Diritti del contribuente) la composizione della vertenza (ancorché sempre nel massimo rispetto delle norme) prevedendo per il contribuente che intende regolarizzare la propria posizione l'applicazione di sanzioni ridotte nelle varie fattispecie. Di seguito si analizzano nel dettaglio i vari istituti deflativi, con particolare evidenza delle possibili deroghe (comunque più favorevoli al contribuente, anche alla luce dell'art. 52 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997) che il Comune può apportare con proprio Regolamento.

7.3.1 Il ravvedimento operoso

L'articolo 13 del D.L.vo n. 472/1997 disciplina, come noto, l'istituto del "ravvedimento operoso" in materia tributaria, quale previsione generale per tutti i tributi, compresi quelli locali. In materia di IM.I.S. l'articolo 10 comma 7 stabilisce (né potrebbe essere diversamente disposto) l'applicazione anche a questa imposta del ravvedimento operoso, prevedendo peraltro una facoltà di ampliamento del campo di applicazione per i Comuni. Occorre premettere che il ravvedimento operoso è articolato, ai sensi dell'articolo 13 del D.L.vo n. 472/1997, per i tributi locali, in quattro fattispecie. A partire dal periodo d'imposta 2016, alla luce delle modifiche introdotte dall'articolo 1 comma 133 della L. n. 208/2015⁶⁹, il quadro di riferimento operativo è il seguente:

- a) entro 14 giorni dalla violazione, sanzione dello 0,1% per ogni giorno fino all'1,4% in quattordicesimo giorno (1/10 della sanzione applicabile per ritardi fino a 14 giorni);
- b) dal 15° al 30° giorno sanzione dell'1,5% (1/10 del 15%, violazione agevolata applicabile per tardivi versamenti entro 90 giorni);
- c) dal 31° al 90° giorno sanzione dell'1,67% (1/9 del 15%);
- d) dal 91° al 365°: sanzione del 3,75% (1/8 del 30%).

Si ricorda che la sanzione così ridotta è calcolata rispetto alla sanzione ordinaria collegata al versamento, pari al 30% dell'importo non versato o tardivamente versato (articolo 13 del D.L.vo n. 471/1997), ovvero al 15% se il tardivo versamento (senza l'utilizzo da parte del contribuente del ravvedimento operoso) avviene entro 90 giorni dal termine ordinario (vedi Paragrafo 7.2). Si ricorda altresì che il ravvedimento è effettuato a cura del contribuente e comunque prima che sia iniziato (con una qualche comunicazione formalmente rilevante) il procedimento di accertamento da parte del Comune.

La normativa IM.I.S. (articolo 10 comma 7) prevede che il Comune può, con Regolamento, modificare ulteriormente l'applicazione del ravvedimento operoso in senso più favorevole al contribuente. In sostanza la facoltà del Comune può esplicarsi nella modifica dei termini temporali entro i quali il contribuente, per i diversi casi sopra individuati, può porre in essere il ravvedimento operoso, nonché nella previsione di ulteriori riduzioni della sanzione.

E' appena il caso di ricordare che non sussistendo obbligo di dichiarazione, il ravvedimento operoso non è applicabile in linea generale a tale fattispecie mancando il relativo regime sanzionatorio. L'unica eccezione è costituita dalle sanzioni collegate all'omessa comunicazione e fattispecie assimilate (articolo 11) nei termini sopra descritti (paragrafo 7.2), calcolate non come percentuale sul tributo non versato ma in misura fissa tra il minimo ed il massimo (articolo 14 comma 3 del

⁶⁹ Il ravvedimento operoso è previsto e disciplinato anche per altre fattispecie con un arco temporale più ampio, relative tuttavia ai soli tributi erariali ("amministrati" dall'Agenzia delle Entrate) ed ai relativi procedimenti (art. 13 comma 1-bis) del D.L.vo n. 471/1997), per cui in questa sede si evidenzia solo quanto, di tale istituto, è riferibile ai tributi locali compresa l'IM.I.S..

D.L.vo n. 504/1992, da € 51,65= ad € 258,23=). In questo caso se il contribuente presenta spontaneamente la comunicazione e versa contestualmente la sanzione nella misura percentuale suddetta rispetto al ritardo calcolata sulla sanzione minima, il ravvedimento è applicabile.

7.3.2 L'adesione all'accertamento (acquiescenza)

Gli articoli 16 e 17 del D.L.vo n. 472/1997 prevedono la riduzione delle sanzioni ad 1/3 nel caso in cui il contribuente rinunci al ricorso giurisdizionale contro il provvedimento di accertamento che irroga la sanzione stessa e versi l'importo dovuto (imposta, interessi e sanzione ridotta) entro 60 giorni dalla notifica. Tale riduzione però, ai sensi dello stesso articolo 17, non è applicabile alla sanzione collegata al versamento (30%). In materia di IM.I.S. tuttavia l'articolo 10 comma 5 prevede la facoltà per i Comuni di introdurre nel Regolamento la riduzione della sanzione collegata al versamento (e non sanata dal contribuente con il ravvedimento operoso) fino alla misura massima del 50%, e quindi fissandola in concreto tra il 15 ed il 29% della sanzione edittale ordinaria (il 30% appunto ai sensi dell'articolo 13 del D.L.vo n. 471/1997).

7.3.3 L'accertamento con adesione

L'accertamento con adesione, disciplinato dal D.L.vo n. 218/1997 ed applicabile potenzialmente ai tributi locali ai sensi dell'articolo 50 della L. n. 449/1997, trova applicazione facoltativa (cioè a seguito di scelta espressa del Comune) anche all'IM.I.S. ai sensi dell'articolo 10 comma 8, senza alcuna innovazione specifica prevista dalla norma provinciale. In questo senso, si sottolinea che se il Comune ha già adottato un regolamento generale che disciplina l'accertamento con adesione per tutti i propri tributi, lo stesso trova applicazione automatica anche all'IM.I.S.. Viceversa, se l'accertamento con adesione era compreso nel Regolamento I.C.I. o I.MU.P., è necessario (se questa è la scelta del Comune) estenderne l'applicazione anche all'IM.I.S.. Appare comunque opportuno, in linea generale, che l'accertamento con adesione sia disciplinato con apposito regolamento e non con norme regolamentari inserite nella disciplina dei singoli tributi, trattandosi di istituto generale che, per i casi ammissibili⁷⁰, trova applicazione a tutti i tributi locali.

7.4 I rimborsi. Personalizzazione del procedimento

La normativa dell'IM.I.S. (in specie l'articolo 10 commi da 9 ad 11) non prevede particolari modifiche alla struttura generale dei rimborsi come applicata in vigenza dell'I.C.I. e dell'IMU.P.. Sussistono tuttavia alcuni elementi di novità sintetizzabili nei seguenti punti, fermo restando che in assenza di specifiche diverse trovano applicazione le norme statali:

- a) il termine massimo per la conclusione del procedimento di risposta alla domanda di rimborso è fissato in 120 giorni. Si tratta di un termine che il Comune può ridurre (ma non aumentare) con il Regolamento. Si ricorda che dopo lo scadere del termine in parola interviene l'istituto del silenzio diniego (artt. 18 e 19 del D.L.vo n. 546/1992 in materia di contenzioso tributario), autonomamente impugnabile da parte del contribuente, ma che alla luce dello Statuto dei Diritti del contribuente e del principio di affidamento appare doverosa l'emissione di un provvedimento esplicito anche per il rigetto dell'istanza di rimborso ;
- b) viene codificata l'interruzione dei 120 giorni del procedimento in caso di necessità per il Comune di acquisire elementi di valutazione ulteriori o documentazione rispetto all'istanza presentata dal contribuente. Il Regolamento disciplina la durata di tale interruzione e le modalità applicative. L'interruzione deve intendersi nel senso che i giorni nei quali al contribuente vengono chiesti chiarimenti o documentazione non si computano nel totale del tempo entro il quale il Comune deve concludere il procedimento;
- c) il rimborso non compete, in ogni caso, per importi inferiori al versamento spontaneo minimo (€ 15,00=) di cui all'articolo 9 comma 7. La norma va interpretata nel senso che il rimborso non compete se il suo ammontare complessivo è inferiore ad € 15,00= e quindi calcolato

⁷⁰ Cioè laddove nella struttura del tributo vi siano una o più fattispecie per la determinazione della base imponibile delle quali sussista un margine di discrezionalità. Il caso tipico è quello del valore delle aree edificabili.

- sulla somma di imposta ed interessi. Sempre in parallelo con la facoltà riconosciuta dall'art. 9 comma 7, si ritiene che il Comune possa aumentare l'importo minimo rimborsabile, ma non oltre la quota di versamento minimo eventualmente stabilita in deroga agli € 15,00=;
- d) al rimborso si applicano gli interessi nella misura legale, non derogabile dal Comune (si veda nel dettaglio di tale aspetto il successivo Paragrafo 8.2);
 - e) si evidenzia la portata innovativa del comma 10 nel rapporto con il contribuente. Se il Comune in sede di verifica (o, comunque, con documentazione o informazioni acquisite nel procedimento tributario) riscontra l'ipotesi di un potenziale versamento in eccesso da parte del contribuente, è tenuto ad informare di tale situazione il contribuente stesso. La ratio della norma è in stretta correlazione con il principio di collaborazione tra Ente impositore e contribuente codificato dallo Statuto dei Diritti del contribuente. La norma, ancorché obbligatoria nel principio fissato, appare comunque "aperta" a livello applicativo, consentendo quindi al Comune di determinare autonomamente nel Regolamento le fasi procedurali correlate a tale adempimento.

7.4.1 Il rimborso delle aree divenute inedificabili

L'articolo 8 comma 2 lettera g) reintroduce espressamente la facoltà per il Comune di procedere al rimborso per la fattispecie delle aree edificabili divenute inedificabili per modifica del P.R.G.⁷¹ Tale facoltà era prevista espressamente in materia di I.C.I. ed I.M.U.P. fino al 2012 dall'articolo 59 comma 1 lettera c) del D.L.vo n. 446/1997, poi abrogato (dal D.L. n. 16/2012 in materia di I.M.U.P.)⁷². La fattispecie ora reintrodotta è la medesima di quella rilevante in passato, con le seguenti specificazioni:

- a) si tratta di una facoltà e non di un obbligo per il Comune, da esercitare eventualmente in sede regolamentare. Si fa notare peraltro che con l'inizio della soggezione passiva dei terreni a far data dalla prima adozione del PRG (o variante) da parte del Consiglio Comunale (vedi precedente Paragrafo 4.2.1), potrebbe verificarsi il caso di un terreno che in seconda (o definitiva) adozione perda la qualifica di edificabile assunta con la prima adozione. In questo caso la mancanza della scelta della rimborsabilità comporterebbe un possibile elemento di diseguità tributaria⁷³;
- b) se il Comune decide di avvalersi di questa facoltà, deve disciplinarne l'applicazione nel Regolamento. La norma di riferimento (l'articolo 8 comma 2 lettera g)) lascia ampia facoltà al Comune in merito alla determinazione del numero dei periodi d'imposta rimborsabili (anche in modo diversificato per le varie fattispecie urbanistiche di aree, con particolare riguardo a quelle soggette ad espropriazione per pubblica utilità⁷⁴); al termine temporale entro il quale il contribuente può presentare la relativa istanza; alla previsione di eventuale comunicazione informativa preventiva del Comune sull'intervenuta inedificabilità;

⁷¹ Naturalmente il concetto di "edificabilità" e di "inedificabilità" dei terreni va ricondotto sempre alle definizioni illustrate nel precedente Paragrafo 4.2 con esclusivo riferimento all'IM.I.S.

⁷² Si ricorda, per completezza, che a fronte dell'abrogazione di tale disposizione una parte della dottrina ha sostenuto che la facoltà si doveva ritenere comunque sussistente in capo al Comune nell'ambito della propria autonomia regolamentare di cui all'articolo 52 comma 1 del D.L.vo n. 446/1997. Senza entrare nel merito di tali opposti orientamenti, si rinvia alle decisioni assunte (o confermate dopo la prima adozione, anche tacitamente) nei singoli Regolamenti comunali, ed alla loro interpretazione, per valutare l'esistenza o meno di un diritto al rimborso per i periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014.

⁷³ Il contribuente infatti avrebbe versato l'IM.I.S. per tutti i periodi d'imposta intercorrenti tra la prima adozione e quella definitiva, pur se con base imponibile ridotta, ma non avrebbe potuto esercitare l'effettiva edificazione per il regime di salvaguardia urbanistica. In questo caso il rimborso, in quanto dipendente non da norma tributaria ma dall'evoluzione delle scelte urbanistiche nel corso del perfezionamento del procedimento di adozione del PRG (o variante), appare coerente con l'impostazione complessiva dell'imposta.

⁷⁴ In vigenza dell'I.C.I. molti Comuni avevano previsto una rimborsabilità di 5 periodi d'imposta per le aree edificabili ordinarie, e di 10 per quelle soggette ad espropriazione per pubblica utilità. In linea di principio il rimborso comunque eccedente i 10 anni appare non coordinato con la prescrizione civilistica ordinaria fissata appunto in 10 anni, mentre come detto la diversificazione per fattispecie urbanistica risulta legittima.

- c) la norma stabilisce peraltro un vincolo per i Comuni relativamente alla fattispecie di area edificabile divenuta inedificabile per richiesta esplicita del proprietario/contribuyente. In questo caso il rimborso (se riconosciuto nel Regolamento in via generale) non può comunque riferirsi a più di tre periodi d'imposta (da considerarsi limite massimo comunque riducibile con il Regolamento). L'interpretazione complessiva fa ritenere che nel silenzio del Regolamento per questa fattispecie si applichi il limite di tre anni. Si sottolinea in ogni caso che appare irragionevole una previsione regolamentare di rimborso ordinario (cioè per le fattispecie normali) per un numero di periodi d'imposta inferiore a quello stabilito per questa fattispecie speciale⁷⁵;
- d) al procedimento di rimborso per le aree edificabili, se non diversamente ed esplicitamente disposto nel Regolamento, si applicano le norme, sia di merito che procedurali, sopra illustrate per la generalità dei rimborsi;
- e) infine, si rinvia a quanto esposto al paragrafo 4.2.1 lettera b) n. 1 relativamente alle nuova modalità, a partire dal periodo d'imposta 2016, di determinazione della data di cessazione della qualifica di "edificabile" delle aree anche in relazione al calcolo degli anni di rimborso in applicazione della facoltà regolamentare di cui al presente Paragrafo. Analogamente, si rinvia al Paragrafo 4.4 per l'illustrazione della nuova fattispecie e disciplina dei rimborsi d'ufficio relativamente alle aree edificabili destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici (nuova definizione rispetto alla previgente "aree soggette a vincolo urbanistico di espropriazione per pubblica utilità"). Infine, vista la complessità della materia derivata dalla successione normativa intervenuta sia nella disciplina IM.I.S., sia in relazione ai periodi d'imposta ancora potenzialmente oggetto di rimborso (obbligatorio e/o facoltativo) I.C.I. ed I.MU.P., si comunica che è in fase di predisposizione uno specifico documento analitico di riassunto dettagliato, con illustrazione di ampia casistica riferita a situazioni concrete e reali. Si rinvia a tale pubblicazione su questo sito.

⁷⁵ Ad esempio un rimborso per due periodi d'imposta relativamente alla generalità delle aree divenute inedificabili, e di tre anni per le aree divenute inedificabili su richiesta del proprietario/contribuyente.

PARTE 8: ALTRE DISPOSIZIONI RESIDUALI

8.1 L'IM.I.S. in rapporto alle norme statali

Pur trattandosi di un tributo istituito e disciplinato con normativa provinciale nell'ambito della potestà legislativa di cui all'articolo 80 comma 2 dello Statuto (e quindi esclusiva), l'IM.I.S. deve necessariamente rispettare i principi generali dell'ordinamento tributario, sia complessivo che specificamente riferito ai tributi locali. L'articolo 12 commi 3 e 4 enumerano le norme statali che trovano diretta ed immediata applicazione all'IM.I.S. e, come specificato nel paragrafo seguente, si tratta di norme di carattere ordinamentale. La normativa provinciale pone poche deroghe a questa applicazione automatica, e nello specifico al calcolo degli interessi sui procedimenti tributari (vedi paragrafo 8.2). In linea generale quindi si deve rilevare che gli istituti giuridici generali già applicabili (ed applicati) all'I.C.I., all'I.MU.P. ed alla T.A.S.I. trovano applicazione anche all'IM.I.S..

Qualche chiarimento appare peraltro opportuno in merito alla disposizione dell'articolo 12 comma 5. Nella normativa IM.I.S. vengono effettuati frequenti riferimenti e rinvii a norme statali, ma tali rinvii possono, giuridicamente, essere intesi come statici (cioè con il testo normativo statale "bloccato" all'entrata in vigore dell'IM.I.S., e quindi senza che in futuro si debba tener conto di eventuali modifiche che possano essere introdotte dal legislatore statale) o dinamici (e quindi tali da seguire, nel tempo, le modifiche eventualmente apportate alla norma statale richiamata). Il comma 5 enumera le disposizioni IM.I.S. che contengono rinvii a norme statali che devono intendersi come statici, mentre tutte quelle non citate devono intendersi come rinvii dinamici, e quindi soggette a modifiche nel tempo. Le norme IM.I.S. per le quali vi è un rinvio statico sono:

- a) l'articolo 1 (norme in materia di rapporti finanziari tra Stato, provincia e Comuni, con particolare riguardo all'articolo 13 comma 17 del D.L. n. 201/2011, anche in relazione all'Accordo di garanzia sottoscritto tra Stato e Provincia nell'ottobre 2014 e trasfuso poi nella L. n. 190/2014);
- b) l'articolo 5 commi 4 e 5 (il riferimento in questo caso è rispettivamente alla procedura di segnalazione al catasto di fabbricati non accatastati di cui all'art. 1 commi 336 e 337 della L. n. 311/2004, ed alla determinazione della base imponibile dei fabbricati gruppi D in assenza di rendita, basata sulle risultanze contabili d'azienda ai sensi dell'articolo 5 comma 3 del D.L.vo n. 504/1992);
- c) l'articolo 6 commi 4 e 6 (riferimento ai criteri e parametri di determinazione del valore delle aree edificabili di cui all'articolo 5 comma 5 del D.L.vo n. 504/1992);
- d) l'articolo 7 (e quindi tutte le norme statali che prevedono esenzioni I.C.I./I.MU.P., si veda il Paragrafo 1.7).

8.1.1 Norme statali applicabili

Come rilevato, i commi 3 e 4 dell'articolo 12 fissano le norme statali immediatamente applicabili all'IM.I.S.. In alcuni casi si tratta di un richiamo esplicito (Statuto dei diritti del contribuente, "mini-testo unico dei tributi locali" di cui all'art. 1 commi da 161 a 171 della L. n. 296/2006, norme in materia di rimborsi e regolazioni tra Comuni di cui all'articolo 1 commi da 722 a 727 della L. n. 147/2013). In altri casi il riferimento è generico alla normativa statale, come per la disciplina dei ricorsi e del contenzioso e quella alle norme in materia di pubblicità legale e conoscitiva dei provvedimenti tributari dei Comuni (ad oggi l'articolo 13 del D.L. n. 201/2011, in particolare i commi 13bis e 15⁷⁶). Per tutte queste disposizioni il rinvio è dinamico e non statico. Solo per fare

⁷⁶ Su questo specifico aspetto, collegato anche al perfezionamento dell'efficacia e esecutività dei provvedimenti IM.I.S., si segnala che il Consorzio dei Comuni Trentini ha inviato una Circolare confermando l'attivazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze di una sezione "IM.I.S." sul suo portale. In questa sezione i Comuni inseriranno le loro deliberazioni (inserimento appunto obbligatorio anche se non vincolato ad un termine di legge, ma ragionevolmente prima dell'invio dei precompilati). Si segnala che l'articolo 1 commi 10, 14 e 708 della L. n. 208/2015

un esempio: se lo Stato deciderà di modificare le modalità di notifica degli avvisi di accertamento o il termine per la loro emissione (articolo 1 comma 161 e seguenti della L. n. 296/2006), o la disciplina del contenzioso (D.L.vo n. 546/1992), o qualche principio dello Statuto dei diritti del contribuente (L. n. 212/2000) l'IM.I.S. si adeguerà automaticamente alle nuove norme statali.

Infine, si precisa che mancando ogni riferimento in tal senso sia nella normativa provinciale che in quella statale, non è dovuto in materia di riscossioni IM.I.S. il contributo in favore dell'I.F.E.L. previsto in materia di I.C.I. ed IMU.P. In via breve l'Agenzia delle Entrate ha confermato tale interpretazione ed infatti in sede di riversamento degli importi IM.I.S. ai Comuni non effettua alcuna trattenuta a questo titolo.

8.1.2 Norme statali abrogate ma dotate di ultrattività

L'articolo 12 comma 1 abroga, a partire dal periodo d'imposta 2015, tutte le disposizioni normative statali che disciplinano l'IMU.P. e la TA.S.I., ad eccezione (per espressa deroga stabilita dall'articolo 1 comma 3) dell'articolo 13 comma 17 del D.L. n. 201/2011. Questa deroga si rende necessaria allo scopo di salvaguardare il meccanismo di recupero, da parte dello Stato, del maggior gettito IMU.P. (ora IM.I.S.) rispetto all'I.C.I. nel quadro della finanza locale (si vedano anche, quale attuazione nel rapporto tra Provincia e Comuni, l'articolo 13 e le previsioni annuali del Protocollo d'Intesa in materia di Finanza Locale), ai sensi dell'articolo 80 dello Statuto di Autonomia.

Si sottolinea che l'abrogazione delle disposizioni in materia di IMU.P. e di TA.S.I. non comporta la cessazione degli adempimenti previsti in capo ai Comuni collegati a tali tributi per i quali non siano ancora trascorsi i termini di prescrizione. In particolare si fa riferimento all'attività di accertamento (compresa l'eventuale riscossione coattiva) ed a quella di rimborso, per le quali le norme abrogate trovano applicazione in regime di ultrattività. La stessa applicazione dell'art. 1 commi da 161 a 171 della L. n. 296/2006 disposta dall'articolo 12 comma 3 lettera b) conferma tale interpretazione (vedi Paragrafo 8.1.1).

8.1.3 L'IM.I.S. in rapporto ai tributi erariali

a) In rapporto all'I.R.E.S.: ai sensi dell'articolo 14 comma 1 del D.L.vo n. 23/2011, come modificato dall'articolo 1 comma 9ter del D.L. n. 4/2015 (convertito dalla L. n. 34/2015), l'IM.I.S., esattamente come accadeva con l'IMU.P., è deducibile dall'I.R.E.S. nella misura del 20%.

b) In rapporto all'I.R.Pe.F.: per quanto concerne l'effetto sostitutivo previsto per l'IM.U.P. rispetto all'I.R.Pe.F. dall'articolo 8 comma 1 del D.L.vo n. 23/2011, l'articolo 1 comma 12 della L. n. 208/2015 (che modifica appunto l'articolo 8 comma 1 del D.L.vo n. 23/2011) è sancita (a partire dal periodo d'imposta 2015) a livello normativo l'equivalenza dell'IM.I.S. (e dell'IM.I. in vigore nella provincia Autonoma di Bolzano) all'IMU.P. in materia di rapporti con l'I.R.Pe.F. In specie, il pagamento dell'IM.I.S. per un fabbricato abitativo non destinato ad abitazione principale comporta l'esenzione dall'I.R.Pe.F. se il fabbricato non è situato nello stesso Comune di residenza del contribuente, e la riduzione al 50% della base imponibile se il fabbricato è situato nello stesso Comune di residenza (articolo 9 comma 9 del medesimo D.L.vo n. 23/2011). La norma conferma l'interpretazione già fornita in questo senso dal M.E.F. con nota n. prot. 10643 dd. 22 aprile 2015.

8.2 In particolare: gli interessi legali

Come illustrato nel paragrafo 8.1.1 le norme di cui al c.d. "mini-testo unico dei tributi locali (art. 1 commi da 161 a 171 della L. n. 296/2006) trovano integrale applicazione all'IM.I.S. se non diversamente disposto dalla normativa IM.I.S. stessa. Costituisce in questo senso eccezione il calcolo degli interessi nei procedimenti tributari rilevanti IM.I.S. che lo prevedano, e perciò in materia di accertamento e di rimborso. In questi due casi, ai sensi degli artt. 10 comma 6 (accertamento) e 1 comma 165 della L. n. 296/2006 (rimborso – applicabile ai rimborsi IM.I.S. ai

hanno modificato i termini di invio delle delibere in parola, senza che questo però abbia una conseguenza diretta, per i motivi illustrati nella Circolare, sulla validità ed esecutività dei provvedimenti adottati dai Comuni in materia di IM.I.S.

sensi dell'art. 12 comma 3 lettera b)), agli importi accertati o rimborsati si applicano gli interessi nella misura legale. Lo stesso art. 1 comma 165 della L. n. 296/2006 facoltizza i Comuni ad aumentare o diminuire di tre punti percentuali la misura degli interessi legali di cui all'articolo 1284 del Codice Civile (modificato periodicamente con D.M., e da ultimo fissato:

- ✓ dall'1.1.2015 nella misura dello 0,5%,
- ✓ dall'1.1.2016 nella misura dello 0,2%,
- ✓ dall'1.1.2017 nella misura dello 0,1%,
- ✓ dall'1.1.2018 nella misura dello 0,3%,

ma vincola tale determinazione ad un'applicazione identica per entrambe le fattispecie (accertamento e rimborso). Tale facoltà invece non può trovare applicazione all'IM.I.S.. Infatti l'articolo 9 comma 6 stabilisce che gli interessi sul procedimento di accertamento sono fissati nella misura legale, e tale norma ha natura speciale e derogatoria rispetto a quella del primo periodo dell'articolo 1 comma 165 della L. n. 296/2006. La stessa misura legale degli interessi (fissa e non derogabile dal Comune) si applica ai procedimenti di rimborso proprio alla luce della previsione dell'articolo 1 comma 165 ultimo periodo, che vincola la stessa quantificazione degli interessi per entrambi i procedimenti (di accertamento e di rimborso).

8.3 Il Funzionario responsabile IM.I.S.

L'articolo 8 comma 5 prevede, analogamente a quanto avveniva per I.C.I., I.M.U.P. e T.A.S.I., la nomina da parte della Giunta Comunale di un Funzionario Responsabile IM.I.S.. La formulazione normativa ricalca in senso letterale quella dei tributi ora abrogati, per cui a tale figura vengono riconosciuti tutti i poteri già previsti in passato, compresa la sottoscrizione di tutti gli atti e provvedimenti rilevanti nei procedimenti di applicazione dell'imposta. Lo stesso articolo 8 comma 5 contiene alcune disposizioni che chiariscono alcuni aspetti collegati alla scelta del Funzionario responsabile che erano stati oggetto di dubbio interpretativo in vigenza dei precedenti tributi immobiliari. In particolare:

- a) viene affermata la possibilità di nominare quale Funzionario Responsabile IM.I.S. il dipendente preposto quale massima figura apicale di una struttura sovracomunale (Ufficio o gestione associata), anche se naturalmente tale soggetto non è dipendente funzionale del Comune che lo nomina;
- b) viene prevista esplicitamente la nomina di un Funzionario sostituto del titolare (e quindi con gli stessi poteri) in caso di assenza o impedimento anche temporaneo del Funzionario responsabile;
- c) viene affermata esplicitamente la possibilità di demandare la nomina del Funzionario responsabile ad una società esterna "in house" se le funzioni in materia di IM.I.S. sono state affidate dal Comune alla società stessa. E' il caso di precisare che la norma, per consentire tale procedura, utilizza il termine "funzioni" e non di "affidamento di attività", per cui solo l'affidamento integrale di tutta la gestione dell'IM.I.S. alla società "in house" consente tale traslazione nella scelta del Funzionario responsabile, e non il semplice affidamento di attività di supporto più o meno articolate (si veda l'articolo 52 del D.L.vo n. 446/1997).

Mancando ogni riferimento normativo in tal senso, si deve ritenere che la delibera di nomina del Funzionario Responsabile IM.I.S. non debba essere inviata al Ministero dell'Interno o al Ministero dell'Economia e delle Finanze. Tale orientamento è ulteriormente avvalorato dall'eliminazione generale di tale obbligo di invio della delibera, come chiarito in via interpretativa dal MEF con la nota n. prot. 7812 dd. 15 aprile 2014 relativa alla I.U.C.

INDICE

PARTE 1: PRINCIPI GENERALI ED ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IM.I.S.

1.0 Le fonti normative

1.1 I principi generali dell'IM.I.S. e la sua struttura

1.2 Il presupposto d'imposta

1.2.1 La base temporale per il calcolo dell'imposta

1.3 Il soggetto attivo

1.4 Il soggetto passivo

1.5 La base imponibile

1.6 L'articolazione delle aliquote, delle detrazioni e delle deduzioni

1.7 Le esenzioni, le esclusioni dall'ambito di applicazione dell'imposta e le riduzioni

1.7.1 In particolare: l'esenzione per gli immobili soggetti a vincolo di uso civico

PARTE 2: I FABBRICATI DI TIPO ABITATIVO

2.0 Principi generali in materia di fabbricati

2.1 L'abitazione principale

2.2 Le fattispecie assimilate all'abitazione principale

2.2.1 Le assimilazioni obbligatorie per legge

2.2.2 Le assimilazioni facoltative

2.3 I fabbricati pertinenziali

2.4 Gli altri fabbricati abitativi

2.4.1 I fabbricati utilizzati come B&B

PARTE 3: I FABBRICATI DI TIPO PRODUTTIVO

3.1 I fabbricati di tipo produttivo in generale

3.2 I fabbricati strumentali all'attività agricola

PARTE 4: I TERRENI AGRICOLI E LE AREE EDIFICABILI

4.1 I terreni agricoli

4.2 Le aree edificabili

4.2.1 I limiti temporali per l'identificazione delle aree edificabili

4.2.2 Il calcolo della base imponibile delle aree edificabili

4.2.3 La deliberazione comunale per la determinazione dei valori delle aree edificabili

4.2.4 La superficie imponibile delle aree edificabili

4.3. Le fattispecie assimilate ad area edificabile

4.4 Le aree edificabili "destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici" (precedente definizione: "con vincolo di espropriazione per pubblica utilità")

4.5 Le aree edificabili destinate alla lavorazione di materiali inerti

PARTE 5: LA POTESTA' REGOLAMENTARE E DELIBERATIVA DEL COMUNE E LE DECISIONI IN RELAZIONE ALLA MANOVRA DI BILANCIO 2015, 2016 E 2017

5.0 Principi generali

5.1 Il regolamento (procedimenti, esenzioni, assimilazioni)

5.2 Aliquote, detrazioni e deduzioni

5.3 La manovra per il 2016

5.4 La manovra per il 2017

5.5 La manovra per il 2018

PARTE 6: VERSAMENTI E COMUNICAZIONI: GLI ADEMPIMENTI DEI CONTRIBUENTI E QUELLI DEL COMUNE

6.1 La comunicazione (adempimento eventuale e residuale)

6.2 Il versamento – la riscossione ordinaria e coattiva

6.2.1 I codici tributo IM.I.S. per il versamento con il modello F24

6.3 Il modello di pagamento precompilato

6.4 Il calcolatore

6.5 L'informativa

PARTE 7: L'ACCERTAMENTO, IL REGIME SANZIONATORIO E GLI ISTITUTI COLLEGATI (ANCHE DEFLATIVI) – I RIMBORSI

7.1 L'attività di controllo ed accertamento tributario

7.2 Le sanzioni applicabili anche in rapporto all'ordinamento statale

7.3 Gli istituti deflativi del contenzioso - La personalizzazione dei relativi procedimenti

7.3.1 Il ravvedimento operoso

7.3.2 L'adesione all'accertamento (acquiescenza)

7.3.3 L'accertamento con adesione

7.4 I rimborsi. Personalizzazione del procedimento

7.4.1 Il rimborso delle aree divenute inedificabili

PARTE 8: ALTRE DISPOSIZIONI RESIDUALI

8.1 L'IM.I.S. in rapporto alle norme statali

8.1.1 Norme statali applicabili

8.1.2 Norme statali abrogate ma dotate di ultrattività

8.1.3 L'IM.I.S. in rapporto ai tributi erariali

8.2 In particolare: gli interessi legali

8.3 Il Funzionario responsabile IM.I.S.