

N. 18 del 12 maggio 2023

FISCO E IMMOBILI

BONUS FISCALI

Nuovi codici tributo

Con la risoluzione n. 19 del 2.5.2023, l'Agenzia delle entrate ha istituito nuovi codici tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, dei crediti, ceduti o fruiti come sconto ai sensi dell'art. 121 del d.l. n. 34/2020, relativi al superbonus, al sismabonus e al bonus eliminazione barriere architettoniche.

I nuovi codici tributo servono per identificare i crediti derivanti dalle opzioni per la prima cessione o per lo sconto relative alle fattispecie in argomento comunicate all'Agenzia delle entrate a decorrere dall'1.4.2023 e quindi per differenziare tali crediti da quelli che possono essere fruiti in 10 rate. Nel provvedimento viene, infatti, precisato che i codici tributo istituiti con le risoluzioni n. 83/E del 28.12.2020, n. 12/E del 14.3.2022 e n. 71/E del 7.12.2022, restano utilizzabili per identificare i crediti derivanti dalle suddette opzioni comunicate fino al 31.3.2023.

Con la stessa risoluzione sono stati anche istituiti i codici per l'utilizzo della rata annuale derivante dalla ripartizione in 10 rate della rata originaria ai sensi dell'art. 9, comma 4, del d.l. n. 176 del 2022 come modificato dall'art. 2, comma 3-*quinquies*, del d.l. n. 11 del 2023.

IMU

Differimento del termine per l'approvazione delle delibere enti locali

Il Ministero dell'interno, con decreto del 19.4.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 26.4.2023, n. 97, ha differito al 31.5.2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali.

Slitta, quindi, a tale data il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti che - sempre per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro il 31 maggio, hanno effetto dall'1.1.2023.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Nuovo modello Imu per enti non commerciali (IMU ENC)

Con decreto del 4.5.2023, il Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato il nuovo modello di dichiarazione Imu per gli enti non commerciali (IMU ENC). Con lo stesso provvedimento sono state fornite le istruzioni per la compilazione nonché le specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello in questione.

Il nuovo modello - che sostituisce quello approvato con decreto del 26.6.2014 e che è stato aggiornato anche al fine di tener conto delle agevolazioni che hanno interessato l'Imu durante il periodo dell'emergenza epidemiologica (art. 1, commi da 13 a 17, del d.l. n. 41/2021, come convertito) - dovrà essere utilizzato per la trasmissione esclusivamente telematica della dichiarazione IMU ENC relativa all'anno di imposta 2022 entro il termine del prossimo 30.6.2023. Per la dichiarazione relativa al 2021, il cui termine è stato anch'esso prorogato alla data del 30.6.2023, se il contribuente ha già presentato il precedente modello, non deve ripresentare la dichiarazione secondo il nuovo modello, a meno che non vi siano ulteriori informazioni da fornire (cfr. istruzioni).

La dichiarazione telematica deve essere presentata al Comune sul cui territorio insistono gli immobili dichiarati. Se l'immobile insiste su territori di Comuni diversi - specifica l'art. 4 del decreto - la dichiarazione IMU ENC deve essere presentata al Comune sul cui territorio insiste prevalentemente la superficie dell'immobile stesso. In caso di variazioni delle circoscrizioni territoriali dei Comuni, la dichiarazione deve essere presentata al Comune nell'ambito del cui territorio risultano ubicati gli immobili al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce.

Si ricorda, infine, che gli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g), della l. n. 160/2019 devono presentare la dichiarazione ogni anno per tutti gli immobili posseduti, anche in assenza di variazioni, esclusivamente con detto modello IMU ENC.

Esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente

Con l'art. 1, comma 81, l. n. 197/2022, è stata introdotta la previsione di esenzione da Imu di immobili occupati abusivamente. In particolare, mediante l'aggiunta della lett. g-bis, all'art. 1, comma 759, della l. n. 160/2019, recante la disciplina dell'Imu, è disposta l'esenzione dall'imposta, per il periodo per il quale sussistono le condizioni, degli "immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale".

La medesima norma prevede che il soggetto passivo comunichi al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione, e che analoga comunicazione debba essere trasmessa allorché cessi il diritto all'esenzione.

Va sottolineato che, a un mese dalla scadenza della prima rata Imu, non è stato ancora emanato il suddetto provvedimento attuativo, esponendo i contribuenti interessati al rischio di dover integrare il versamento con ravvedimento o all'eventualità di dover procedere a richiesta di rimborso/compensazione con altri versamenti.

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente: rinvio alla Corte costituzionale

È pacifico che la norma che ha introdotto l'esenzione da Imu per gli immobili occupati abusivamente (lett. g-bis, all'art. 1, comma 759, della l. n. 160/2019) non abbia effetto retroattivo e che pertanto valga espressamente dal 2023.

In merito a ciò, si segnalano ora due ordinanze della Corte di Cassazione – e precisamente la n. 9956/2023 e la n. 9957/2023 depositate il 13.4.2023, relative allo stesso contribuente per due diverse annualità – di trasmissione alla Corte costituzionale della questione di legittimità costituzionale della normativa previgente con riferimento alla situazione di esenzione da Imu in caso di occupazione abusiva (fattispecie non espressamente prevista in passato).

La Cassazione ha dichiarato "rilevante e non manifestamente infondata, in riferimento all'art. 3, primo comma, all'art. 42, secondo comma, ed all'art. 53, primo comma, della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 (nella sua formulazione originaria, applicabile *ratione temporis*), nella parte in cui non prevede l'esenzione d'imposta nell'ipotesi di occupazione abusiva dell'immobile che non possa essere liberato pur in presenza di denuncia agli organi istituzionali preposti".

La Cassazione ha premesso, infatti, come non possa farsi riferimento alla nuova lettera g-bis in quanto non avente efficacia retroattiva. Quindi ha ricordato che la giurisprudenza costante sino ad ora è stata quella per cui il "concetto di possesso quale presupposto impositivo del tributo è riferito alla titolarità del diritto di proprietà o degli altri diritti reali di godimento (...)" in sostanza, a prescindere dalla effettiva disponibilità materiale del bene.

Tale interpretazione, secondo la Cassazione, pone ora una rilevante e non manifestamente infondata questione di legittimità costituzionale nelle condizioni quali quelle rappresentate dal contribuente; nel caso di specie si tratta di una occupazione nota alle cronache locali, per le quali sussistevano difficoltà ad effettuare lo sgombero.

Il criterio è quello per cui, con riferimento agli immobili abusivamente occupati e di cui sia precluso lo sgombero per cause indipendenti dalla volontà del contribuente, si ritiene possa venire a mancare il presupposto dell'imposta, che si assume essere l'effettivo e concreto esercizio dei poteri di disposizione e godimento del bene, in quanto ritenuti manifestazioni di capacità contributiva.

Secondo il Collegio, risulterebbe davvero irragionevole che al proprietario di un immobile inagibile o inabitabile (eventualmente, a causa della sua inerzia) sia riconosciuta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del d.l. n. 201/2011, una riduzione della base imponibile Imu, mentre, per il proprietario di un immobile occupato abusivamente per causa non dipendente dalla sua volontà e privo di strumenti di tutela giuridica per recuperarne il possesso, sia prevista una tassazione integrale.

Sulla base di queste argomentazioni, pertanto, si è giunti alla remissione della questione di legittimità costituzionale alla Consulta. Questione che Confedilizia seguirà, come sempre, con attenzione.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Dichiarazione dell'imposta di soggiorno per l'anno 2022

Con una nota pubblicata sul suo sito Internet, il Dipartimento delle Finanze ha segnalato che dall'8.5.2023 è possibile procedere, attraverso l'apposito servizio presente nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate, alla predisposizione e all'invio telematico della dichiarazione dell'imposta di soggiorno relativa all'anno 2022 (adempimento che - si ricorda - per le locazioni brevi va effettuato, nei casi in cui sia stata istituita l'imposta di soggiorno, dai soggetti che incassano il canone o il corrispettivo, ovvero che intervengono nel pagamento dei canoni o corrispettivi relativi alle locazioni brevi).

Il Dipartimento ha evidenziato che, una volta che l'utente ha effettuato l'accesso, trova il servizio all'interno della scheda "Servizi", nella categoria "dichiarazioni" (in alternativa può cercarlo con parole chiavi, per esempio "imposta di soggiorno" nella casella di ricerca).

Resta valida la possibilità di procedere alla trasmissione delle dichiarazioni attraverso i canali telematici (*entratel/fisconline*) che l'Agenzia delle entrate ha reso disponibili su richiesta del Dipartimento. Il relativo modulo di controllo (versione 1.1.0), da integrare nel *Desktop Telematico*, è disponibile per il *download*.

Il Dipartimento ha infine precisato che il modello dichiarativo e le istruzioni di compilazione, pubblicati nella sezione "Fiscalità regionale e locale - Dichiarazione telematica imposta di soggiorno", sono rimasti invariati rispetto allo scorso anno.

CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.