

*E' necessario aver presentato denuncia per violazione di domicilio o occupazione abusiva*

# Immobili occupati senza Imu

## I titolari non sono tenuti a versare l'acconto del 16 giugno

DI SERGIO TROVATO

**D**a quest'anno gli immobili occupati abusivamente non pagano l'Imu. Quindi, i titolari non sono tenuti a versare l'acconto, la cui scadenza è fissata per il prossimo 16 giugno. Se i proprietari o i soggetti che sono titolari di un diritto reale di godimento non hanno la disponibilità degli immobili, sono esonerati dal pagamento, purché abbiano presentato una denuncia penale per violazione di domicilio o esperito un'azione penale per occupazione abusiva e abbiano, inoltre, comunicato al comune competente il possesso dei requisiti per fruire dell'esenzione. In deroga alle norme di legge che individuano come soggetto passivo colui che ha il possesso di diritto del bene, e che risulti titolare presso la conservatoria dei registri immobiliari, l'articolo 1, comma 81, della manovra di bilancio 2023 (197/2022) ha escluso dal pagamento dell'imposta municipale gli immobili che

non sono nella disponibilità del titolare, che non può utilizzare non per propria scelta, ma perché gli è stata sottratta la detenzione. La norma, però, richiede degli adempimenti da parte del beneficiario. Il titolare dell'immobile è tenuto a presentare denuncia all'autorità giudiziaria ordinaria per violazione di domicilio o per occupazione di terreni e edifici, reati previsti dagli articoli 614 e 633 del codice penale, o a intraprendere un'azione penale per occupazione abusiva. L'interessato ha l'onere di informare il comune sullo stato dell'immobile e deve provare il possesso dei requisiti per essere esonerato dal versamento. La comunicazione deve essere trasmessa anche nel momento in cui cessa il diritto al trattamento agevolato. Va ricordato che, normalmente, non ha alcuna rilevanza il possesso di fatto dell'im-

mobile da parte di un soggetto diverso dal proprietario. Il tributo è dovuto dal titolare o da chi vanta un diritto reale di godimento sull'immobile, a prescindere dalla disponibilità



del bene. Pertanto, la norma della legge di bilancio rappresenta, a partire dall'anno in corso, una deroga espressa a questa regola. E' stato ritenuto irrilevante, infatti, che gli immobili oggetto di imposta siano sottoposti a sequestro penale, civile, giudiziario o con-

servativo, poiché queste misure non comportano la perdita della proprietà. Il sequestro, al contrario della confisca, non comporta la perdita del possesso di diritto dell'immobile ad esso sottoposto. Dunque, soggetto passivo del tributo è sempre e solo il proprietario o il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile. Anche in presenza di una procedura espropriativa il proprietario non è privato del possesso di diritto dell'immobile, in quanto ne rimane titolare finché non interviene il decreto di esproprio. L'imposta municipale è dovuta dai contribuenti per anni solari, proporzionalmente alla quota di possesso di diritto e non di fatto. Oltre al proprietario e all'usufruttuario, sono soggetti passivi anche il superficario, l'enfiteuta, il locatario finanziario, i titolari dei diritti di uso e abitazio-

ne, nonché il concessionario di aree demaniali. Rientra tra i diritti reali, poi, il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite, in base all'articolo 540 del codice civile. Non è soggetto al prelievo fiscale, invece, il nudo proprietario dell'immobile. Allo stesso modo, non sono obbligati al pagamento dell'imposta il locatario, l'affittuario e il comodatario, in quanto non sono titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile, ma lo utilizzano sulla base di uno specifico contratto. Per la Cassazione (sentenza 6882/2019), questo non vuol dire che il titolare di un immobile non possa sottoscrivere un accordo con l'inquilino, con il quale quest'ultimo si impegna a pagare il tributo locale. Può versare l'imposta anche il conduttore, se questo obbligo è previsto nel contratto di locazione. L'accordo contrattuale che impone all'affittuario di pagare non si pone in contrasto con il principio di capacità contributiva.

— © Riproduzione ricercata —

